

# **HUSLEIETVISTUTVALGETS MATERIELLE KOMPETANSE**



Universitetet i Oslo  
Det juridiske fakultet

Kandidatnummer: 516  
Leveringsfrist: 25. november 2010

Til sammen 17 994 ord

24.11.2010

# Innholdsfortegnelse

1	Innledning	1
1.1	Emne	1
1.2	Bakgrunnsmateriale	1
1.3	Avgrensning og videre fremstilling	2
2	Husleietvistutvalgets organisasjon og virksomhet	5
2.1	Hva er Husleietvistutvalget	5
2.2	Husleietvistutvalgets historie	6
2.2.1	Før Husleietvistutvalget	6
2.2.2	Det vedtas en prøveordning med husleietvistutvalg i Oslo	7
2.2.3	Husleietvistutvalget blir en permanent og obligatorisk ordning	8
2.2.4	Husleietvistutvalget opprettes i Bergen og Trondheim	8
2.3	Husleietvistutvalgets organisering	9
2.4	Saksgang i Husleietvistutvalget	9
2.5	Husleietvistutvalgets avgjørelser i et rettskildeperspektiv	12
2.6	Forholdet mellom Husleietvistutvalget og andre tvisteløsningsinstanser	13
2.6.1	Innledning	13
2.6.2	Forholdet mellom Husleietvistutvalget og forliksrådet	14
2.6.3	Forholdet mellom Husleietvistutvalget og tingretten	15
2.6.4	Forholdet mellom Husleietvistutvalget og takstnemnd	16
2.6.5	Forholdet mellom Husleietvistutvalget og voldgift	17
2.6.6	Forholdet mellom Husleietvistutvalget og namsmyndighetene	19
3	Stedlig kompetanse	20
4	Vilkår om en boligleieavtale	22
4.1	Avtale om leie av husrom	22
4.1.1	Det må være inngått en avtale om bruksrett til husrom	22
4.1.2	Det må være betalt et vederlag	23
4.1.3	Særlig om okkupasjon	25
4.2	Avtalen må gjelde leie til boligformål	25

4.2.1	Innledning	25
4.2.2	Avtaler med flere formål	26
4.2.3	Avtaler med både bolig- og næringsformål	27
4.2.4	Avtaler som er både husleie- og arbeidsavtale	28
4.3	«Leieavtaler» utenfor husleielovenes kompetanse	29
4.3.1	Sameier og eierseksjonssameier	29
4.3.2	Borettslag	30
4.3.3	Obligasjonsleiligheter	31
4.4	Tilleggsavtaler	32
4.5	Særlig om bruksrett mot vederlag etter ekteskapsloven	33
5	Partene i tvisten	35
5.1	Innledning	35
5.2	Leietaker	35
5.2.1	Den som har inngått leieavtale med utleier	35
5.2.2	Medlemmer av husstanden	36
5.2.3	Leietaker er umyndig	37
5.2.4	Leietaker er et selskap	38
5.2.5	Fremleietaker	38
5.2.6	Overdragelse av leiekontrakten	40
5.3	Flere leietakere	42
5.3.1	Forholdet mellom utleier og leietakerne	42
5.3.2	Forholdet mellom leietakerne	43
5.4	Utleier	44
5.4.1	Den som har inngått leieavtale med leietaker	44
5.4.2	Overdragelse av kontrakten	46
6	Tvistetyper	48
6.1	Innledning	48
6.2	Erstatningskrav fra utleier	48
6.2.1	Innledning	48
6.2.2	Skade på utleiers innbo	50

6.2.3	Skade på eiendommen	50
6.2.4	Skade på naboeiendom	52
6.2.5	Skade på husrom oppstått etter opphør av husleiekontrakt	54
6.2.6	Tyveri/underslag	55
6.3	Twister om utbetaling av depositum og garanti	55
6.4	Rene pengekrav og krav på renter	56
6.5	Ugyldige avtaledisposisjoner	58
7	Avsluttende bemerkninger	59
8	Referanser	61

## 1 Innledning

### 1.1 Emne

Oppgavens overordnede tema er Husleietvistutvalgets materielle kompetanse. Formålet med drøftelsen er å undersøke hvilke saker som faller innenfor Husleietvistutvalgets kompetanseområde og hvilke som faller utenfor. Forhåpentligvis vil drøftelsen gi et bilde av om Husleietvistutvalget oppfyller intensjonen om å gi leietaker og utleier et sted å henvende seg for å få løst sine tvister raskt, enkelt og rimelig.

### 1.2 Bakgrunnsmateriale

Husleietvistutvalgets drift startet etter fastsettelsen av «Midlertidig forskrift om Husleietvistutvalg, Oslo Kommune, Oslo».<sup>1</sup> Forskriften hadde hjemmel i husleieloven (heretter forkortet husll.) av 26. mars 1999 nr. 17 §12-5. Forskriften har blitt endret syv ganger og heter nå «Forskrift om husleietvistutvalget, Oslo, Akershus, Bergen og Trondheim» (heretter HTU-forskriften).

Ettersom Husleietvistutvalget ble opprettet med hjemmel i forskrift, finnes det svært lite forarbeider. Det som har vært mulig å hente inn er høringsuttalelser og forespørsler fra organisasjoner og instanser som har hatt interesse av at det finnes et husleietvistutvalg. Ettersom HTU-forskriften viser til husleieloven, vil denne loven og tilhørende forarbeider være av betydning. I enkelte av bestemmelsene i HTU-forskriften henvises det også til tvisteloven og domsstoloven.<sup>2</sup> Videre vil Husleietvistutvalget trolig også anvende lovene analogisk ved behov, for eksempel hvis HTU-forskriften ikke inneholder løsningen på et konkret problem. Sivilprosessrettslige prinsipper kan derfor også være av interesse.

---

1 FOR 2000-09-28 nr 1020.

2 HTU-forskriften §§ 2 og 3 henviser til bestemmelser i domstolsloven, mens §§ 8-11 og 14 henviser til bestemmelser i tvisteloven.

Det finnes videre svært lite teori om Husleietvistutvalget og dets kompetanse og praksis er sjelden nevnt i avgjørelser fra domstolene. Avgjørelser fra Husleietvistutvalget og avgjørelser i Oslo tingrett og Borgarting lagmannsrett i saker som først ble behandlet i HTU, har hatt betydning for oppgaven, ettersom dette er gode kilder for å kartlegge hvordan Husleietvistutvalget selv oppfatter sin kompetanse. Videre har samtaler med Husleietvistutvalgets leder, Stein Stavrum, og tvisteløser Ellen Strømodden vært til god hjelp.

### 1.3 Avgrensning og videre fremstilling

Ettersom det til nå er skrevet svært lite om Husleietvistutvalget, kunne det vært nødvendig med en samlet oversikt over utvalgets historie, utvikling, saksbehandling og både prosessuell og materiell kompetanse. Dette er det imidlertid ikke rom for i en slik masteroppgave.

Fokus vil her være på utvalgets materielle kompetanse, men innledningsvis gis det en kort redegjørelse for bakgrunnen for opprettelsen av Husleietvistutvalget. Det skal også sies litt om Husleietvistutvalgets oppbygning og om saksbehandlingsreglene utvalget er bundet av. Videre kastes noen blikk mot andre tvisteløsningsorganer og domsstolssystemet for å plassere Husleietvistutvalget og dets kompetanse blant domsstolene og tvisteløsningsorganene som behandler like og lignende tvister. Dette anses som nødvendig for at også lesere som ikke fra før kjenner til Husleietvistutvalget skal få tilstrekkelig oversikt før mer kompliserte spørsmål gjennomgås.

Husleietvistutvalgets materielle kompetanse reguleres i hovedsak gjennom HTU-forskriften §1 som lyder som følgende:

«Husleietvistutvalget kan behandle tvister om leie av bolig i Oslo, Akershus, Bergen og Trondheim som omfattes av husleielovene fra 1939 og 1999.»

Med materiell kompetanse menes i denne sammenheng Husleietvistutvalgets myndighetsområde avgrenset til hva utvalget kan avgjøre og når de kan avgjøre dette. Ved å ta utgangspunktet i forskriften §1 ser vi at vi må gjennom to operasjoner for å avklare Husleietvistutvalgets materielle kompetanse.

For det første må vi besvare spørsmålet om når et leieforhold er i Oslo, Akershus, Bergen eller Trondheim. Med andre ord må vi se på Husleietvistutvalgets stedlige kompetanse. Dette vil bli drøftet i punkt 3.

For det andre, når HTU-forskriften §1 sier at tvisten må omfattes av husleielovene fra 1939 og 1999 for at Husleietvistutvalget skal kunne behandle tvisten, innebærer det at vi må se på hva som skal til for at en tvist må sies å omfattes av en av husleielovene. Det er i husleieloven av 1999 §13-2 oppstilt overgangsbestemmelser som skal klargjøre hvilke leieforhold som faller inn under de ulike lovene og når et leieforhold går over fra å reguleres av 1939-loven til å omfattes av 1999-loven. 1939-loven gjelder fortsatt for tidsbestemt avtale (herunder leieavtale «som bare kan sies opp av en av partene, og leieavtale som bare kan sies opp dersom det foreligger vesentlig mislighold», og som ikke er «leieavtale mellom borettslag eller boligaksjeselskap og selskapsmedlem med bruksrett») som er inngått før denne dato, se husll. §13-2 fjerde ledd, jfr. tredje ledd. Dessuten gjelder reglene i 1939-loven kapittel ni for leie av bolig mot lån (obligasjonsleieforhold) inngått før 1 jan 2000, jfr. husll. §13-2 femte ledd. I denne oppgaven forholder jeg meg kun til 1999-loven, ettersom de aller fleste leieforhold i dag omfattes av denne loven, med unntak av obligasjonsleieforholdene som jeg har valgt å drøfte i tillegg på grunn av deres særegne avtalerettslige forhold, se punkt 4.3.3.

Spørsmålet om når en tvist omfattes av husleielovene kan deles inn i tre deler.

Først må det tas stilling til når det foreligger en husleieavtale som omfattes av husleielovene og når denne husleieavtalen gjelder leie av *bolig*. Dette vil bli drøftet under punkt 4.

Etter dette må det undersøkes hvem som kan være parter i en slik tvist. HTU-forskriften §1 sier ingenting om dette, men både oppbyggingen av forskriften, og husleielovene før den, forutsetter at det i et husleieforhold er i hvert fall én utleier og én leietaker. Vilkårene for å bli omfattet av utleier- eller leietakerbegrepet, samt spørsmål om hvem andre som kan få partsstatus i en sak for Husleietvistutvalget, drøftes under punkt 5.

Til sist må vi se på hvilke sakstyper som kan komme inn under definisjonen av «tvist om leie av bolig». Dette drøftes under punkt 6.

Oppgaven er med andre ord bygget opp slik at den materielle kompetansen først deles i to deler: stedlig og saklig kompetanse. Deretter drøftes saklig kompetanse i tre kategorier: kontraktsforholdet, partsforholdet og tviststyper. Til slutt vil det gis noen avsluttende bemerkninger hvor det forsøkes å svare på om Husleietvistutvalget kun avsier avgjørelser innenfor det gitte kompetansefeltet og om utvalgets virksomhet oppfyller de formålene som var bakgrunnen for dets opprettelse.

Det vil ikke bli skrevet særskilt om den prosessuelle kompetansen, altså saksbehandlingsregler, eller den personelle kompetansen, altså hvem som har kompetanse. Dette vil bare bli nevnt der det er av særlig interesse og nødvendig for sammenhengen i oppgaven. Videre er det naturlig å fokusere på utvalgets avgjørelser ettersom resultatet av meklingsmøter både er vanskelig tilgjengelig og vanskelig å knytte rettslige betraktninger til.



## 2 Husleietvistutvalgets organisasjon og virksomhet

### 2.1 Hva er Husleietvistutvalget

Husleietvistutvalget er et domstolslignende tvisteløsningsorgan som behandler tvister mellom utleier og leietaker.<sup>3</sup> Husleieloven §12-5 gir Kommunal- og regionaldepartementet (heretter KRD) hjemmel til å opprette

«partssammensatt utvalg til behandling av tvister etter loven her [husleieloven av 1999] og etter lov 16. juni 1939 nr. 6 om husleie.»

Husleietvistutvalgets hovedkontor ligger på Majorstuen i Oslo. Dette kontoret behandler husleietvister i Oslo og Akershus og har det administrative ansvaret for hele Husleietvistutvalget. I tillegg er det egne kontorer i Bergen og Trondheim som behandler husleietvister i disse geografisk avgrensede områdene.

Husleietvistutvalget forkortes i alminnelighet med HTU. Videre i denne oppgaven forsøkes det å unngå å bruke forkortelser, men ved nødvendighet vil *HTU* eller *utvalget* benyttes.

Med *Husleietvistutvalget* siktes det i denne oppgaven i hovedsak til utvalget som helhet. Når det skrives om konkrete saker, vil det med *Husleietvistutvalget* siktes til det oppnevnte utvalget i den konkrete saken.<sup>4</sup>

I henhold til Husleietvistutvalgets årsberetning for 2009 behandlet Husleietvistutvalget 755 klager og gjennomsnittlig behandlingstid var 8,4 uker hvis saken ble avgjort ved forlik og 15,4 uker hvis saken ble avgjort av utvalget. Antall saker til behandling for Husleietvistutvalget har økt hvert år siden opprettelsen i 2001. Det første året mottok Husleietvistutvalget 53 saker, i 2008 var det 455 saker. Tilsvarende tall for 2010 er ennå ikke klare, men Husleietvistutvalget informerer på sine nettsider at saksbehandlingstiden

---

<sup>3</sup> Husleietvistutvalgets årsmelding for 2009.

<sup>4</sup> Se punkt 2.3 og 2.4.

har økt noe grunnet «eksplosiv økning i saksmengden i 2009», og ny estimert saksbehandlingstid er ni uker hvis saken avgjøres ved forlik og 20 uker hvis saken må avgjøres av utvalget.

## 2.2 Husleietvistutvalgets historie

### 2.2.1 Før Husleietvistutvalget

I Norge har husleietvister blitt løst både for de alminnelige domstolene og for særdomstoler vekselvis over lang tid. I 1948 ble det opprettet en egen særdomstol for husleietvister i Oslo, Oslo Husleierett.<sup>5</sup> Husleieretten ble opprettet med hjemmel i husleieloven av 1939 §§42 og 43.<sup>6</sup> Tvister som falt under denne særdomstolen, skulle ikke behandles for de ordinære domstolene. Utenfor Oslo, hvor det ikke fantes husleierett, ble husleietvistene behandlet for de ordinære domstolene.

I 1988 meddelte Justisdepartementet Oslo byråd at Staten hadde vedtatt å ikke lenger bevilge penger til Oslo Husleierett.<sup>7</sup> Oslo byråd ønsket ikke å bruke kommunale midler til driften av Husleieretten, og overførte Oslo Husleieretts kompetanse til Oslo byrett. Fra og med 1989 fantes ikke lenger Oslo Husleierett.

Fra 1989 til opprettelsen av Husleietvistutvalget, ble husleietvister i Oslo behandlet på samme måte som andre tvister og husleietvister utenfor Oslo: i forliksråd eller i domstolene. I forbindelse med den nye husleieloven, ble det diskutert muligheter for å opprette en ny Husleierett.<sup>8</sup> Begrunnelsene for et slikt forslag var at kravene i husleietvistene var svært små og derfor ikke egnet seg i det ordinære domstolsapparatet. Videre var det etter nedleggelsen av Oslo Husleierett svært mange flere husleietvister som ble anket videre i systemet. I tillegg var Oslo Husleierett kjent for å løse store deler av

---

<sup>5</sup> *Verdens Gang*, 29.08.1950, side 2: «Saksmengden øker».

<sup>6</sup> *Sørensen* (1939) s. 179flg.

<sup>7</sup> *Aftenposten*, aften, 22.02.1988, side 3: «Oslo byråd i dag».

<sup>8</sup> Ot.prp. nr. 82 (1997-1998) side 130-131 og 136.

sakene ved forlik. Dette var i tiden før innføringen av tvisteloven, og rettsmekling var ikke vanlig prosedyre i tvister for domstolene. Norges Leieboerforbund (nå kalt Leieboerforeningen) hevdet også at rettssikkerheten ble truet ved nedleggelsen av Oslo Husleierett ettersom det var blitt vanskeligere å forutse domsresultatet i sakene. På den andre siden var ikke alle på utleiersiden like begeistret for Oslo Husleierett. Husleieretten hadde et rykte på seg for å være svært leietakervennlig og det ble antatt å være vanskeligere for utleiere å vinne frem med krav enn leietakerne.<sup>9</sup>

I tillegg til Oslo Husleierett har det i perioder vært ulike nemnder som har behandlet spørsmål knyttet til husleieregulerte boliger siden de første reglene om husleieregulering kom i 1915.<sup>10</sup> Disse nemndene ble opprettet i byene og herredene hvor det ble vedtatt husleieregulerte boliger.

### 2.2.2 Det vedtas en prøveordning med husleietvistutvalg i Oslo

Det var særlig tre organisasjoner som engasjerte seg for å få opprettet et husleietvistutvalg: Huseiernes Landsforbund, Leieboerforeningen og Forbrukerrådet. Forslagsstillernes hovedbegrunnelse for at det var behov for et husleietvistutvalg, var at det var nødvendig med en rask og rimelig tvisteløsning i mindre boligleietvister hvor partene i utgangspunktet var privatpersoner.

KRD sendte forslag til opprettelse av husleietvistutvalg i Oslo på høring 15.06.2000 og HTU-forskriften trådte i kraft 28.09.2000. Husleietvistutvalget ble opprettet 01.03.2001 som en prøveordning over tre år.

Etter to år ble ordningen utvidet til å gjelde også Akershus som et tiltak for å øke saksmengden ettersom det de to første årene kom inn kun henholdsvis 53 og 91 saker. I løpet av det siste prøveåret ble prøvetiden forlenget til å gjelde ut 2005.

---

<sup>9</sup> I samtale med advokat Einar Frigland i Huseiernes Landsforbund 11.11.2010.

<sup>10</sup> *Gram* (1931) side 161flg.

### 2.2.3 Husleietvistutvalget blir en permanent og obligatorisk ordning

Organisasjonene som hadde laget forslaget om Husleietvistutvalget ble bekymret for at utvalget skulle nedlegges da det i 2005 ennå ikke var fattet vedtak om å forlenge driften eller gjøre ordningen permanent. Organisasjonene tok 18.10.2005 kontakt med KRD uten å få svar, samtidig som Forbrukerrådet sendte flere henvendelser på egenhånd. MEKON, Norsk Forum for Mekling og Konflikthåndtering, anmodet også KRD om å opprettholde driften av Husleietvistutvalget. I desember 2005 ble det fattet vedtak om å forlenge prøveperioden til Husleietvistutvalget frem til 31.12.2008. I samme omgang ble det bestemt at utvalget skulle gjøres til en obligatorisk førsteinstans i stedet for forliksrådet i husleietvister, og at saksbehandlingsgebyret skulle reduseres til ett rettsgebyr, tilsvarende saksbehandlingsgebyret for forliksrådet. Husleieloven §12-5 fikk ved lov 16. juni 2006 nr. 34 et nytt annet ledd som fastsatte at forliksrådet ikke kunne behandle tvister hvor Husleietvistutvalget hadde kompetanse. Endringen fikk virkning fra 01.07.2006.<sup>11</sup> Husleietvistutvalget fikk med dette eksklusiv kompetanse i husleietvister.

Husleietvistutvalget ble omtrent samtidig nevnt i Soria Moria-erklæringen i 2005:

«Ordningen med husleietvistutvalg skal gjøres kostnadsfri og utvides til å omfatte alle større byer og pressregioner.»

Ordningen ble hverken kostnadsfri eller utvidet med en gang, men reduksjonen i saksbehandlingsgebyret viste en vilje til å satse på Husleietvistutvalget.

Fra 01.01.2009 var Husleietvistutvalget en permanent løsning.

### 2.2.4 Husleietvistutvalget opprettes i Bergen og Trondheim

Som nevnt i avsnittet over, ble det i Soria Moria-erklæringen tatt opp at det geografiske området Husleietvistutvalget dekket burde utvides. Husleietvistutvalget ble enda tidligere forespurt av KRD om mulighetene til en slik utvidelse. 15. desember 2004 skrev

---

<sup>11</sup> Se Årsberetning om Husleietvistutvalget 2007.

daværende leder for Husleietvistutvalget, Kari Røren, et notat til KRD med hva som skulle til for utvide Husleietvistutvalget til å også omfatte Bergen. Det var imidlertid først i 2010 at utvidelsen fant sted. Husleietvistutvalget fikk eget kontor i Bergen 20.05.2010 og i Trondheim 12.10.2010.<sup>12</sup>

### 2.3 Husleietvistutvalgets organisering

Etter HTU-forskriften §2 skal Husleietvistutvalget ledes av en person som oppfyller vilkårene for å være tingrettsdommer etter domstolsloven §§53 følgende. Utover å nevne kravet til leder, sier forskriften at det skal oppnevnes representanter for leietaker- og utleiersiden, like mange fra hver side, for tre år ad gangen. Hvor mange som skal oppnevnes, avgjøres av KRD. Når det i en tvist ikke har blitt inngått forlik, eller partene ikke ønsker meklings, skal utvalget settes med en nøytral saksleder og en representant fra hver av sidene. Utover dette stiller ikke forskriften krav til utvalgets organisering.

Av praktiske hensyn stilles det imidlertid krav til ansettelse av nøytrale saksledere slik at leder ikke blir sittende alene med dette ansvaret. Det er derfor ansatt flere tvisteløsere som er utdannet jurister og i tillegg har gjennomgått kurs i tvisteløsning. Disse kan være møteledere i meklingssaker og ellers være nøytrale saksledere dersom en tvist går til avgjørelse. I tillegg brukes det eksterne tvisteløsere som også er utdannet jurister med særlig meklingskompetanse.

### 2.4 Saksgang i Husleietvistutvalget

Som for de alminnelige domstolene, starter en sak i Husleietvistutvalget med at en av partene i en tvist begjærer behandling av tvisten, jfr. HTU-forskriften §4. Dette gjøres ved innsending av en klage. Klagen kan fremsettes muntlig, da settes den opp på Husleietvistutvalgets kontor og underskrives av klager.

Kravene til klage er i hovedsak ikke særlig strenge. Et eksempel på en ekstremt enkel klage finner vi i sak 2007/371. Her var klagen utformet slik:

---

<sup>12</sup> Se *Dine Penger* 21.05.2010 og 13.10.2010.

«Vi får ikke pengene våres tilbake. Vi ryddet hele leiligheten og han sa det så bra ut, og han sa at vi skulle få pengene tilbake dagen etter, men vi fikk dem ikke igjen.

Påstand: Få kr 24 000,- tilbake fra innklagede.»

Etter at begjæringen har kommet inn til Husleietvistutvalget, oppnevnes en saksleder som vurderer om saken kan behandles av Husleietvistutvalget. HTU-forskriften nevner de viktigste tilfellene hvor Husleietvistutvalget må avvise saken.<sup>13</sup> Klager skal gis mulighet til å rette begjæringen dersom retting medfører at begjæringen kan behandles.

Hvis saken ikke må avvises, skal begjæringen forkynnes motparten slik at denne kan komme med tilsvaret. Tilsvarende krav som stilles til begjæringen, stilles også til tilsvaret.

Utgangspunktet for Husleietvistutvalgets saksbehandling er mekling. HTU-forskriften §7 gir sakslederen hjemmel til å bestemme om det skal gjennomføres mekling og siden bestemme fremgangsmåten for den. I praksis tilbys partene mekling i alle saker med mindre en av partene uttrykkelig har gjort klart at mekling ikke er ønskelig.

Partene er ikke nødt til å bruke advokat, men forskriftens §6 gir partene mulighet til å benytte seg av slik bistand eller en annen medhjelper. Medhjelper kan benyttes i alle leddene av saksbehandlingen, men om medhjelper skal være med på mekling, må det informeres om dette minst én uke før meklingsmøtet.

Hvis meklingen ikke fører til forlik, eller saken ikke skal inn til mekling, skal den behandles av Husleietvistutvalget. Husleietvistutvalget i den enkelte saken settes med

---

<sup>13</sup> HTU-forskriften §5: at de formelle kravene til begjæringen ikke er oppfylt, at saksbehandlingsgebyret ikke er betalt, at tvisten ligger utenfor Husleietvistutvalgets myndighetsområde, at tvisten behandles eller må behandles i andre tvisteløsningsorganer, at tvisten er rettskraftig avgjort eller andre lignende grunner

saksleder, som regel en annen enn den som var møteleder under meklingen, en representant fra utleiersiden og en representant for leieboerforeningen. Partsrepresentantene oppnevnes av KRD etter forslag fra Huseiernes Landsforbund og Leieboerforeningen.

Husleietvistutvalget skal avgjøre saken på grunnlag av de opplysningene som er fremkommet under saksforberedelsen, og det kan hentes inn ytterligere opplysninger om det er nødvendig, jfr. §8. Hvis en av partene ikke svarer på Husleietvistutvalgets henvendelser og unnlater å møte for utvalget uten å ha noen gyldig grunn for ikke å svare, avgjøres saken på grunnlag av de foreliggende opplysningene. Her skiller Husleietvistutvalgets avgjørelser seg fra forliksrådets og domstolenes. Husleietvistutvalget har ikke hjemmel til å avsi uteblivelses- eller fraværdommer hvor den parten som møter får «rett» slik forliksrådet og domstolene har.<sup>14</sup> Husleietvistutvalget behandler derimot saken slik at det bygger på klagers fremstilling, men uten å være bundet av den. Dersom Husleietvistutvalget mener at klager ikke har godtgjort et krav, vinner hun ikke frem selv om innklagede ikke møter eller sender inn tilsvar.

Et problem med Husleietvistutvalgets saksbehandling som flere ganger har blitt tatt opp, er forholdet til prinsippet om bevisumiddelbarhet.<sup>15</sup> Etter HTU-forskriften §8 annet ledd skal Husleietvistutvalget avgjøre en tvist «på grunnlaget av de opplysningene som er framkommet under saksforberedelsen.» Det er kun hvor tvisteløseren anser det som nødvendig at partene, vitner eller sakkyndige kalles inn, og utgangspunktet er at det som blir sagt under meklingsforhandlingen ikke skal vektlegges når saken skal avgjøres. I oppsigelsessakene er det i §8 uttrykkelig sagt at «partene alltid skal gis anledning» til å gi muntlig uttalelse i felles møte. I dette må ligge at uttalelsene vektlegges ved avgjørelse av saken.

---

<sup>14</sup> Jfr. tvisteloven §16-10.

<sup>15</sup> Første gang tatt opp av Leieboerforeningen i høringsuttalelse 01.08.2000. Med bevisumiddelbarhet menes bevisføring direkte for den dømmende rett, se *Robberstad* (2009) side 19.

## 2.5 Husleietvistutvalgets avgjørelser i et rettskildeperspektiv

Ved vurderingen av hva slags betydning Husleietvistutvalgets avgjørelser har som rettskilde ved rettsanvendelse, må man først vurdere rettskilderelevansen og deretter vekten avgjørelsene kan ha. De fleste av dagens jurister er av den oppfatning at alle avgjørelser fra domstoler og tvisteløsningsorganer har noen rettskilderelevans.<sup>16</sup> Relevans er imidlertid ikke et ensartet begrep, men kan bety både at kilden kan brukes som selvstendig argumentasjon for å komme til et gitt resultat, og at kilden har argumentasjonsverdi. Det er lettere å si at noe har argumentasjonsverdi enn at det kan brukes som selvstendig argumentasjon.

Når det skal avgjøres hva slags vekt en avgjørelse har, må det for det første kartlegges hvor i domstolshierarkiet avgjørelsen er fattet. I tillegg vil det være av betydning om avgjørelsen er avsagt med enstemmighet, hvor gammel den er, hvor grundig den er og om den er prinsipiell eller generell. Husleietvistutvalgets avgjørelser er fattet på samme nivå som avgjørelser fra forliksrådet og har dermed i utgangspunktet liten vekt som selvstendig rettskilde. Husleietvistutvalgets avgjørelser er i liten grad brakt inn for tingretten og i enda mindre grad anket videre til lagmannsretten.<sup>17</sup> I de sakene hvor Husleietvistutvalgets avgjørelser er blitt overprøvd, har avgjørelsene i all hovedsak blitt stående eller kun blitt fraveket i mindre grad. Mye av begrunnelsen for dette ligger trolig i at Husleietvistutvalget har god oversikt over rettssituasjonen i husleietvister.

Selv om avgjørelsene fra Husleietvistutvalget kun i mindre grad har blitt overprøvd, er de overordnede domstolene overhode ikke bundet av slike avgjørelser. Det er likevel et moment for at avgjørelsene tilkjennes en viss vekt, i hvert fall som momenter i en argumentasjon. Videre vil avgjørelsene ha stor betydning for Husleietvistutvalget selv; for å sørge for en lik behandling av like saker, vil Husleietvistutvalget se til sin egen tidligere praksis ved avgjørelse av nye saker. Avgjørelser fra Husleietvistutvalget vil derfor være av

---

<sup>16</sup> Se for eksempel *Eckhoff* (2001) side 159 og *Boe* (1996) side 248.

<sup>17</sup> Se punkt 2.6.2 og 2.6.3.



betydning for parter som skal klage en sak inn for utvalget. Samtidig er det naturlig å anta at avgjørelser fra Husleietvistutvalget har en noe større rettskildemessig betydning enn for eksempel avgjørelser fra forliksrådet, ettersom tvisteløserne i Husleietvistutvalget oppfyller vilkårene for å bli tingrettsdommere og kun jobber med ett rettsområde. De har dermed behandlet langt flere husleietvister enn dommerne ved de overordnede domstolene og bør derfor ha bygget seg opp en relativt god kompetanse i husleietvister. Samtidig finnes det lite husleierettslig litteratur, slik at av mangel på annet vil Husleietvistutvalgets avgjørelser benyttes som kilder når rettstilstanden skal avklares.

Det er på bakgrunn av dette grunn til å tilkjenne Husleietvistutvalgets avgjørelser rettskilderelevans, men overfor overordnede domstoler trolig kun med argumentasjonsverdi.

## 2.6 Forholdet mellom Husleietvistutvalget og andre tvisteløsningsinstanser

### 2.6.1 Innledning

I utgangspunktet skal og kan alle rettslige uoverenskomster hvor det behøves bistand til tvisteløsning bringes inn for det alminnelige domstolsapparatet. Når vi har egne tvisteløsningsorganer utenfor domstolsapparatet som enten er valgfrie eller tvungne, er vi nødt til å kartlegge forholdet mellom disse slik at vi vet hvor en eventuelt tvist skal bringes inn.

En del av de spørsmål som reiser seg i tilknytning til Husleietvistutvalgets kompetanse, vil oppstå i forbindelse med de andre tvisteløsningsorganenes kompetanse. Forholdet til de andre tvisteløsningsorganene og det alminnelige domstolsapparatet er av betydning ettersom saker som faller utenfor HTUs kompetanseområde skal bringes inn for en av disse. HTU-forskriften §13 regulerer forholdet til andre tvisteorganer i de tilfellene hvor både Husleietvistutvalget og andre tvisteorganer har materiell kompetanse i en tvist. For å illustrere dette, gjennomgår i denne oppgaven forholdet mellom Husleietvistutvalget og takstnemnd. Forholdet mellom Husleietvistutvalget og voldgift avklares deretter.

I Trondheim og Oslo var det frem til 1. januar 2010 egne husleienemnder som behandlet saker om gjengs leie og fastsetting av leie etter husleiereguleringsloven. Da ordningen med husleieregulerte boliger opphørte, ble samtidig ordningen med husleienemndene avviklet. Forholdet mellom disse og Husleietvistutvalget behandles derfor ikke.

Namsmyndighetene er ikke et tvisteløsningsorgan, men statlige embeter som utfører tvangsforretning. Forholdet er likevel av betydning ettersom namsmyndighetene vurderer leietakers innsigelser i tvangsfravikelsessaker, og dermed direkte anvender husleieloven.

### 2.6.2 Forholdet mellom Husleietvistutvalget og forliksrådet

Hvis Husleietvistutvalget har kompetanse i en tvist, kan forliksrådet ikke behandle saken, jfr. husll. §12-5 annet ledd. I de fleste andre saker hvor tvistesummen er under 125 000 eller partene ikke bistås av advokat, er forliksrådet første tvisteløsningsorgan partene møter dersom en av dem går til rettslige skritt. Det er visse tvistetyper som ikke kan behandles i forliksrådet, blant annet de fleste familietvister og alle saker hvor privatperson retter krav mot offentlig myndighet. Forliksrådets kompetanse følger av tvistelovens kapittel seks og prosessen er ikke så ulik saksgangen i Husleietvistutvalget. Utgangspunktet er at sakene skal løses ved mekling, men forliksrådet har også kompetanse til å avsi dom, under visse vilkår.<sup>18</sup>

Dersom en sak som er fremmet for Husleietvistutvalget ikke kan behandles av utvalget fordi dette ikke har materiell kompetanse i saken, er det forliksrådet saken skal bringes inn for dersom tvistesummen er under kr. 125 000 eller partene ikke bistås av advokat.

---

<sup>18</sup> Jfr. tvl. §6-10. Forutsatt at medlemmene av forliksrådet mener at saken er tilstrekkelig opplyst, kan forliksrådet avsi dom hvis begge parter samtykker, eller bare når én samtykker i saker hvor kravet er under kr. 125 000. Forliksrådet kan videre avsi dom i rene pengekravssaker om innsigelsene mot kravet er åpenbart uholdbare og dersom det er snakk om uteblivelses- eller fraværdom. Det er særlig det siste som er vanlig.

### 2.6.3 Forholdet mellom Husleietvistutvalget og tingretten

Tvister som er avgjort av forliksrådet kan bringes inn for tingretten dersom man er uenig med resultatet. I tvister hvor begge parter bistås av advokat og hvor tvistesummen er kr. 125 000 eller mer, eller i saker uttrykkelig unntatt fra forliksrådsbehandling i tvl. §6-2, er tingretten første instans.

Husleietvistutvalget er opprettet med hjemmel i husleieloven og er ikke underlagt tvisteloven. Derfor skal alle husleiesaker behandles i Husleietvistutvalget uavhengig av både størrelse på tvistesummen og eventuell bistand fra advokat.

Det kan virke som unødvendig ressursbruk å la store husleiesaker gå inn for Husleietvistutvalget hvis partene uansett tar saken inn for tingretten etterpå ettersom andre store saker går rett til tingretten. Regelen i tvisteloven, som er en videreføring av tilsvarende regel i tvistemålsloven, er begrunnet i at når tvistesummene er så store vil det som regel allerede ha vært gjort forsøk på å komme frem til en minnelig løsning. Mekling i forliksrådet vil da trolig ikke føre frem. Tilsvarende begrunnelse kunne vært brukt overfor Husleietvistutvalget, men ettersom Husleietvistutvalget består av jurister og HTU-forskriften ikke begrenser utvalgets kompetanse til å fatte avgjørelser, vil saker for utvalget som ikke blir løst ved mekling alltid kunne avgjøres av utvalget i stedet. Dermed er partene, i motsetning til ved forliksrådsbehandling, sikret å få en avgjørelse i første instans dersom det blir nødvendig. Videre er det dessuten svært få avgjørelser fra Husleietvistutvalget som tas inn for tingretten.<sup>19</sup> Saksomkostningene for partene og de

---

<sup>19</sup> Det er ikke laget statistikk over hvor mange saker behandlet i Husleietvistutvalget som er brakt inn for tingretten. I henhold til HTU-forskriften §10 tredje ledd skal domstolene informere Husleietvistutvalget om at en avgjørelse de har fattet har blitt brakt inn for retten. I samtale med Husleietvistutvalgets leder, Stein Stavrum, og tvisteløser Ellen Strømodden 15.08.2010 ble temaet diskutert. Stavrum og Strømodden mente at det frem til 2009 var brakt inn et sted mellom 10 og 15 saker. I 2009 brakte én utleier om lag 50 saker avgjort av Husleietvistutvalget brakt inn for tingretten. Disse sakene var såkalte ”gjengs leie-saker” i forbindelse med opphevelsen av husleiereguleringslovgivningen. Ingen av sakene er ennå avgjort i tingretten.

totale utgiftene ved saksbehandlingen er lavere i Husleietvistutvalget enn for tingretten. Dersom sakene ikke ankes er det veldig mye rimeligere å la sakene starte i Husleietvistutvalget.

I en evaluering av Husleietvistutvalget utført i 2002/2003 var dessuten både partene og deres eventuelle advokater meget fornøyde med saksbehandlingen i utvalget.<sup>20</sup>

Etter at Husleietvistutvalget fikk eksklusiv kompetanse i husleietvister betyr det ovennevnte også at husleietvister som fremmes for tingretten og formelt sett oppfyller vilkårene for tingrettsbehandling, skal henvises til Husleietvistutvalget.<sup>21</sup>

#### 2.6.4 Forholdet mellom Husleietvistutvalget og takstnemnd

En takstnemnd er et tvisteløsningsorgan organisert av tingretten som kan avgjøre tvister i forbindelse med fastsettelse av vederlag for arbeider, kjøpesummer og husleie.

Klageinstans for takstnemndens avgjørelser er tingretten. Flere lover har hjemler om tvisteløsning i takstnemnd, blant annet eierseksjonsloven (§16) og husleieloven.

Etter husll. §12-2 kan partene i en husleietvist ta saker om fastsettelse av markedsleie etter §3-1 , fastsettelse av gjengs leie etter §4-3 og vederlag for forbedringer etter §10-5 til en takstnemnd. Dette er saker som Husleietvistutvalget også har kompetanse til å realitetsbehandle ettersom det er «tvister om leie av bolig».

I motsetning til andre tvister som enten faller inn under Husleietvistutvalgets, forliksrådets eller tingrettens kompetanse, kan tvister om fastsettelse av husleie og vederlag for

---

Ved søk i lovdata 10.08.2010 på tingrettsavgjørelser med søketekstene "husleietvistutvalg" og "husleietvistutvalget" fikk jeg fem treff: TOSLO-2001-9766, TOSLO-2002-11812, TOSLO-2006-79202, TOSLO-2007-164414 og TOSLO-2010-31234. Videre fikk jeg to treff ved søk i lagmannsrettsavgjørelser med samme søketekster: LB-2003-1951 og LB-2003-14058.

<sup>20</sup> *Knoff* (2003) side 51 flg.

<sup>21</sup> *Skoghøy* (2010) side 102.

forbedringer behandles av *både* Husleietvistutvalget og takstnemnd. Det avgjørende for hvor saken skal behandles er da hvor saken er fremmet først.<sup>22</sup> HTU-forskriften §13 tredje ledd sier imidlertid at selv om en sak er under behandling ved takstnemnd eller domstol, kan saken flyttes over til Husleietvistutvalget dersom alle parter i saken samtykker.

Hvis en part har mulighet til å bringe en slik sak inn for Husleietvistutvalget, er det i praksis tvilsomt om hun vil ønske å bringe saken inn for en takstnemnd ettersom nemndens reelle utgifter skal dekkes.<sup>23</sup> Til sammenligning er saksbehandlingsgebyret i Husleietvistutvalget ett rettsgebyr, i skrivende stund kr. 860.

#### 2.6.5 Forholdet mellom Husleietvistutvalget og voldgift

Som i andre type tvister, kan partene avtale å bruke voldgift fremfor å bruke lovbestemte tvisteløsningsorganer. En avtale om å bruke voldgift kan gjøres på to tidspunkter, enten ved inngåelse av husleieavtale eller etter at tvist har oppstått. I tilfeller hvor avtale om bruk av voldgift er gjort etter at tvist har oppstått, hindrer HTU-forskriften §12 partene i å kreve at Husleietvistutvalget skal behandle saken, med mindre de begge etterpå blir enige om å benytte Husleietvistutvalget. I situasjoner hvor en voldgiftsklausul er vedtatt i husleieavtalen, blir situasjonen imidlertid en annen.

Etter husleieloven §12-1 er en avtale om voldgift i saker angående leie av bolig kun bindende dersom avtalen om voldgiftsavgjørelse er inngått etter at tvisten oppstod. Dette voldgiftsforbudet er en videreføring av tilsvarende bestemmelse i husleieloven av 1939. I tillegg følger det av §1-2 at det i husleieavtalen ikke kan avtales vilkår som er mindre gunstige for leietaker enn de som følger av husleieloven. Ettersom voldgiftsklausuler i en alminnelig husleieavtale ikke skal anses som bindende etter §12-1 og Husleietvistutvalgets kompetanse er hjemlet i §12-5, kan ikke leietaker avspises med å kun ha mulighet til å benytte voldgift. Dersom leietaker etter at tvisten har oppstått uttrykkelig godtar at en tvist

---

<sup>22</sup> HTU-sak 2009/306.

<sup>23</sup> Se Rundskriv H-24/01 side 17.

skal avgjøres ved voldgift er situasjonen derimot en annen ettersom disse tilfellene uttrykkelig er nevnt.

Et mer interessant spørsmål er om utleier kan miste retten til å gå til Husleietvistutvalget dersom voldgift er avtalt i husleieavtalen og leietaker krever at tvisten bringes inn for voldgift ettersom utleier ikke nyter godt av vernet i husll. §1-2. Ordlyden i husll. §12-1 tilsier at kun voldgiftsavgifter inngått etter at tvist har oppstått er bindende og ikke noe om hvem avtalen ellers ikke er bindende for og taler derfor isolert sett for at også utleier kan anføre at en voldgiftsavgift ikke er bindende. Det som eventuelt taler imot at utleier har samme adgang som leietaker til å nekte bruk av voldgift, er at utleier generelt ikke nyter like godt vern etter husleieloven som leietaker. Ved leie av lokale er det videre mulighet for partene å avtale bruk av voldgift allerede ved avtaleinngåelsen, jfr. unntaket i ufravikelighetsreglene i §1-2 annet ledd. I forarbeidene uttales det om dette at:

«Normalt vil leiere av lokale kunne overskue rekkevidden av en voldgiftsbestemmelse, og de vil lettere kunne bære de kostnadene som påløper ved voldgiftsbehandlingen. I slike leieforhold vil partene også kunne ha et legitimt ønske om å unndra tvisten fra den offentlighet som følger med en vanlig rettergang.»<sup>24</sup>

Videre følger det av forarbeidene at en forhåndsavgift om voldgift ikke skal avskjære «leieren» fra å kunne prøve saken for de ordinære domstolene. Hensynet til leietakeren er altså en del av begrunnelsen for bestemmelsen, samtidig som det i forarbeidene står at bakgrunnen for bestemmelsen er at voldgift kan være kostbart. Etter dette uttales det imidlertid at

«(...) begge parter kan påberope seg ugyldighetsgrunnen. En kunne tenke seg at avtalen skulle være bindende for utleieren, men dette kunne skape en vanskelig situasjon der leieren kunne påstå saken avvist hva enten utleieren gikk til de ordinære domstoler eller voldgiftsretten»

---

<sup>24</sup> NOU 1993:4 side 185.

Etter dette kan altså også utleier kreve at en tvist skal behandles i Husleietvistutvalget selv om det er lagt inn en voldgiftsklausul i husleieavtalen.

#### 2.6.6 Forholdet mellom Husleietvistutvalget og namsmyndighetene

Namsmyndighetene utfører tvangsforretninger og det vil kunne ha betydning i husleiesaker når utleier trenger hjelp med å kreve inn ubetalt husleie (utlegg) eller kaste ut leietaker for å få inn ny, betalende leietaker (tvangsfravikelse).

Det er særlig i tvangsfravikelsessakene det kan bli spørsmål om Husleietvistutvalget eller namsmyndighetene har kompetanse. For at en begjæring om tvangsfravikelse skal tas til følge må utleier enten ha et særskilt grunnlag, normalt en tvangsfravikelsesklausul i husleieavtalen, jfr. tvangsfullbyrdelsesloven (tvfbl.) §13-2 tredje ledd, eller ha fått dom for kravet etter tvfbl. §4-1 annet ledd. De særskilte tvangsfravikelsesklausulene i husleieavtaler innebærer normalt at utleier kan kreve leietaker tvangsfraveket dersom leietaker ikke har betalt skyldig husleie. Det stilles ingen krav til størrelsen på misligholdet, slik at utleier i teorien kan begjære leietaker tvangsfraveket dersom leietaker har betalt 50 øre for lite i husleie.

Husleietvistutvalget og namsmannen har etter dette to vidt forskjellige kompetansefelt, men spørsmål om hvilket organ som burde behandle en tvist kan likevel oppstå. En situasjon som med jevne mellomrom oppstår, er at utleier sender begjæring om fravikelse til namsmannen med grunnlag i særskilt tvangsgrunnlag samtidig som hun sender leietaker oppsigelse eller hevingserklæring. Hvis leietaker protesterer og utleier eller leietaker deretter sender klage til Husleietvistutvalget, vil samme tvist i realiteten være for to forskjellige organer samtidig. Namsmannen er ikke nevnt i HTU-forskriften §13 slik som tvisteløsningsorganer og domstolene er. Det er dermed ingen regler i forskriften som sier noe om hvordan dobbeltbehandling skal unngås.

Ettersom saken for namsmannen (en tvangsfravikelsessak) rettslig sett er en annen enn saken for Husleietvistutvalget (oppsigelsessak eller hevingssak eventuelt med krav om betaling av skyldig leie og eventuelle motkrav fra leietaker) vil heller ikke litispendensreglene være til hinder for parallellbehandlingen.

Ved brev av 17. desember 2004 til KRD ble denne problemstillingen tatt opp av namsfogden i Oslo (den gang namsmannen i Oslo). Etter dette ble det i husleieloven §12-5 tatt inn et nytt tredje ledd som likestiller avgjørelser fra Husleietvistutvalget med alminnelige søksmål etter tvfbl. §5-11 første ledd annet punktum. Dette innebærer at saksøkte kan kreve utsettelse av gjennomføringen av en utkastelse dersom tvist om husleieforholdet blir brakt inn for Husleietvistutvalget.

I tilfellene hvor et slikt krav ikke blir fremmet, er problemet derimot ikke forsvunnet. Husleietvistutvalget og namsfogden i Oslo pleier imidlertid å kontakte hverandre når de mottar saker hvor de får vite at det andre organet sitter med en sak mellom de samme partene allerede. Akkurat hva som skjer i saken varierer, men stort sett avventer ett av organene videre saksbehandling til saken er ferdigbehandlet det andre stedet.<sup>25</sup>

### **3 Stedlig kompetanse**

HTU-forskriften sier som nevnt at husleietvister i Oslo, Akershus, Bergen og Trondheim kan behandles av Husleietvistutvalget. Forskriften sier ikke når en tvist anses for å være innenfor de geografisk oppstilte områdene. Det kan etter en ren ordlydsfortolkning være uklart om det for eksempel er tilstrekkelig at husleieavtalen er inngått på et av de nevnte

---

<sup>25</sup> I samtale med leder av Husleietvistutvalget, Stein Stavrum, og tvisteløser Ellen Strømodden kom det frem at det mest vanlige er at namsmyndighetene avventer forlik eller avgjørelse fra Husleietvistutvalget.



stedene, eller om det kreves noe mer. Når det gjelder Oslo og Akershus er praksis slik at alle husleietvister hvor leieobjektet ligger innenfor fylkesgrensene skal behandles i Husleietvistutvalget. Tilsvarende gjelder for kommunegrensene i Bergen og Trondheim.

Det som i noen tilfeller kan være problematisk er å skille de alminnelige domstolenes stedlige kompetanse etter vernetingsreglene i tvisteloven fra Husleietvistutvalgets stedlige kompetanse etter HTU-forskriften. Etter tvisteloven §4-4 har en person alminnelig verneting der vedkommende har bopel. Dersom man vil stevne noen for retten, skal man som hovedregel gjøre det der hvor motparten har sitt alminnelige verneting. Hensynene bak reglene i tvisteloven §4-4 er at løsningen skal være mest mulig praktisk og at saken skal bli best mulig opplyst.<sup>26</sup>

Tvisteloven §4-5 første ledd inneholder en særregel for tvister knyttet til fast eiendom. I disse tilfellene kan saksøker velge å anlegge søksmål der hvor eiendommen ligger. I husleietvistene bor som regel leietaker i boligen det er tvist om, det vil derfor normalt ikke være noen motsetning mellom §4-4 og §4-5. Dersom en leietaker som bor i en bolig i Oslo, Akershus, Bergen eller Trondheim vil klage utleier inn for Husleietvistutvalget, er det uproblematisk. Tilsvarende er det uproblematisk om utleier som bor et annet sted ønsker behandling av en tvist knyttet til en bolig som ligger i en av de nevnte områdene.

Tvilstilfeller kan oppstå eksempelvis dersom en leietaker i en bolig i Trondheim klager utleier inn for forliksrådet i Sandefjord, hvor utleier bor. Skal forliksrådet behandle tvisten, eller oversende den til Husleietvistutvalget i Trondheim? Spørsmålet oppstår trolig ikke ofte, da det er lettere for leietaker å få tvisten behandlet der hvor hun bor. Av hensyn til sakens opplysning kan det også argumenteres med at saken burde behandles i Trondheim, ettersom befaring av boligen og lignende lettere kan utføres av et tvisteløsningsorgan som faktisk befinner seg der eiendommen er. Et vanskeligere tilfelle er hvor boligen for eksempel ligger i Oslo, men leietaker har flyttet til for eksempel Halden. Utleier ønsker å

---

<sup>26</sup> Robberstad (2009) side 67.

fremme krav på skyldig leie. Skal utleier sende klage til Husleietvistutvalget i Oslo, eller for forliksrådet i Halden? Etter HTU-forskriften kan utleier fremme kravet for Husleietvistutvalget, men kan hun velge å fremme det for forliksrådet? Hensynet til leietaker kan her tale for at forliksrådet burde velges. Hvis kravet kun gjelder skyldig leie, er ikke hensynet til sakens opplysning heller av betydning. Videre vil løsningen i mange tilfeller være mer gunstig for utleier, ettersom hun i forliksrådet kan få uteblivelsesdom for kravet sitt.

Spørsmålet vil være om forliksrådene plikter å henvise saker til Husleietvistutvalget som forliksrådene er stedlig kompetente til å behandle, jfr. tvl. §4-4. Dette er løst i husleieloven §12-5 annet ledd siste punktum hvor det heter at «[f]orliksrådet kan ikke behandle saker som kan avgjøres av husleietvistutvalg.» Med denne bestemmelsen *fravikes* hovedreglene om verneting i tingretten på en slik måte at klager ikke kan velge hvor hun vil stevne den andre parten i en husleietvist, hun *må* stevne motparten der boligen står.

Dette gjelder imidlertid kun hvor det finnes et husleietvistutvalg. Hvis boligen befinner seg i for eksempel Lillehammer, kan utleier eller leietaker anlegge sak etter de alminnelige reglene i tvisteloven, og har altså en viss valgfrihet med hensyn til verneting etter tvl. §§4-4 og 4-5.

## **4 Vilkår om en boligleieavtale**

### **4.1 Avtale om leie av husrom**

#### **4.1.1 Det må være inngått en avtale om bruksrett til husrom**

I henhold til husleieloven §1-1 er lovens virkeområde:

«avtaler om bruksrett til husrom mot vederlag.»

Ettersom det er et vilkår at det foreligger en avtale, vil ikke et leieforhold som har oppstått på annen måte enn ved avtale falle inn under lovens virkeområde. Dette gjelder for eksempel leieforhold stiftet ved arv, offentlig vedtak eller lignende. Det er ellers ingen vilkår i bestemmelsen om hvordan avtalen skal se ut for at husleieloven skal gjelde. Husleieloven §1-4 gir begge partene rett til å kreve at husleieavtalen skal være skriftlig, men dette er ingen gyldighetsregel, kun en ordensregel. Både tidsbestemte og tidsubestemte kontrakter omfattes. Videre vil også avtaler med ugyldige klausuler omfattes av loven ettersom husleieloven inneholder bestemmelser som regulerer virkningen av at det foreligger ugyldige klausuler. Hvorvidt det er inngått en avtale om bruksrett til husrom mot vederlag må avgjøres etter avtalerettslige prinsipper.

At det er et vilkår om at det må være en avtale om bruksrett, innebærer at avtaler som gir leietaker større rett enn bare rett til å bruke husrommet, for eksempel at leietaker over tid skal bli eier av husrommet, ikke omfattes av husleieloven. Tvister i disse tilfellene kan dermed ikke behandles av Husleietvistutvalget.

#### **4.1.2 Det må være betalt et vederlag**

Vederlagskravet etter husll. §1-1 innebærer at brukslån ikke omfattes. Dette betyr at tilfeller med gratis bruk av husrom ikke faller inn under husleieloven, og tvister i slike situasjoner ikke kan behandles av Husleietvistutvalget. Ved løsning av en tvist i disse tilfellene må man i mangel av annet rettslig grunnlag legge flere av prinsippene i husleieloven til grunn, men det gir likevel ikke Husleietvistutvalget kompetanse i tvistene.

Vederlagskravet innebærer imidlertid ikke at markedsleie skal betales. Husleien kan godt være svært lav slik at avtalen har et gavepreg, for eksempel at leietaker kun har ansvaret for å dekke utleiers utgifter knyttet til boligen, som kommunale utgifter og eventuell

eiendomsskatt. På den andre siden er det fortsatt snakk om vederlagsfri bruk dersom leietaker kun skal dekke egne utgifter som elektrisitet og brensel.<sup>27</sup>

Vederlaget trenger ikke å være penger, jfr. husll. §1-1 tredje ledd. Leietaker kan godt betale husleie med klær, mat og andre varer eller med arbeidskraft. Et typisk tilfelle er at leietaker får bo i utleiers bolig mot å pusse opp boligen. Et eksempel på et slikt tilfelle har vi i HTU-sak 2007/240. Utleier fremmet krav om skyldig leie og utgifter til opprydding mens leietaker anførte at leien var betalt ved håndverksarbeid. Husleietvistutvalget uttalte i saken:

«I utgangspunktet har Husleietvistutvalget derfor ikke kompetanse til å avgjøre tvister om vederlag for håndverkertjenester. Det følger imidlertid av husll. § 1-1 tredje ledd at husleieloven gjelder selv om vederlaget helt eller delvis er fastsatt i annet enn penger.

(...)

Utvalget finner derfor å måtte vurdere prejudisielt om de anførte håndverkertjenestene kan anses som betaling av skyldig leie.»

I disse situasjonene ligger tvistene i et grenseområde mellom husleierettslige spørsmål, som Husleietvistutvalget har kompetanse til å behandle, og spørsmål innenfor andre rettsområder, som Husleietvistutvalget ikke har kompetanse til å behandle. For å kunne løse de husleierettslige problemene, må problemstillinger innenfor andre rettsområder berøres. Som vi ser i eksempelet over, er Husleietvistutvalget forsiktige med å besvare spørsmål som ikke kan løses etter husleieloven, men utvalget går inn på prejudisielle drøftelser for å kunne løse de husleierettslige tvistene.

---

<sup>27</sup> Kobbe (2000) side 19.

#### 4.1.3 Særlig om okkupasjon

Med okkupasjon menes å fysisk ta kontroll over et husrom. Forholdet mellom okkupanter og huseiere omfattes ikke av husleieloven, ettersom det i disse tilfellene hverken er snakk om en avtale, eller (som regel) noe vederlag. Dersom tvister i tilknytning til en okkupert bolig skulle omfattes av husleieloven, ville det gitt okkupanter svært mange rettigheter på bekostning av huseiere uten at det hverken er avtalt bruksrett eller ytt vederlag for bruken. Huseiere kan også vanskelig velge sine okkupanter og heller ikke oppstille husordensregler eller andre vilkår for bruken, samtidig som okkupasjon selvsagt heller ikke er lovlig.

Dersom huseier kommer i kontakt med okkupantene og godtar at de bor i boligen mot å betale vederlag er det ikke lenger snakk om okkupasjon, men et leieforhold.

#### 4.2 Avtalen må gjelde leie til boligformål

##### 4.2.1 Innledning

Husleieloven §1-1 gjelder «leie av husrom». «Husrom» er ment å omfatte både avtaler om leie av bolig og avtaler om leie av lokale. Husrom er ikke definert i loven, men etter en alminnelig ordlydsfortolkning er det naturlig å avgrense mot objekter som ikke er tilknyttet fast eiendom, som for eksempel husbåter og campingvogner. Det må også stilles visse minstekrav som at leieobjektet har vegger og tak.<sup>28</sup> Husleieloven §1-1 tredje ledd avgrenser videre mot avtaler mellom overnattingssteder og deres gjester, samt mot avtaler om leie av husrom til ferie- og fritidsbruk. Her vil det imidlertid være bruken som blir avgjørende. Leie av en hytte kan godt anses som leie av husrom såfremt det brukes som lokale eller til bolig. Tilsvarende vil leie av en leilighet falle utenfor forståelsen av husrom etter husleieloven dersom avtalen går ut på leie av leiligheten til ferie- eller fritidsbruk.

HTU-forskriften §1 avviker fra husleielovens §1-1 ved at «leie av bolig» er brukt i stedet for «leie av husrom». I dette ligger at Husleietvistutvalget ikke kan behandle tvister knyttet til næringsleie. En utvidelse av Husleietvistutvalgets kompetanse på dette området er blitt

---

<sup>28</sup> NOU 1993:4 side 98.

foreslått, men ikke gjennomført.<sup>29</sup> Begrunnelsen ligger i at behovet for en rask og effektiv saksbehandling ikke er like fremtredende i saker som ikke dreier seg om noens hjem, samtidig som partene i næringsleietvister som regel ikke er privatpersoner.

#### 4.2.2 Avtaler med flere formål

Selv om det mest vanlige er å lage avtaler som kun omfatter husleieforholdet, finnes det også avtaler hvor husleieforholdet kun er én del av avtalen. Spørsmålet i disse tilfellene er om, og i så fall hva, Husleietvistutvalget kan behandle i en eventuell tvist mellom partene.

I mange av avtalene med flere formål, vil formålene være klart adskilte og lette å holde fra hverandre, for eksempel at leietaker leier utleiers bolig og bil. I disse tilfellene vil det kun være tvister knyttet til boligen Husleietvistutvalget kan behandle. Dersom det mellom partene er flere tvister, noen gjelder boligen og noen gjelder bilen, er utgangspunktet at Husleietvistutvalget kun har kompetanse i tvistene som knytter seg til boligen. Det kan kanskje diskuteres om det blir mye unødvendig prosess hvis partene er nødt til å bruke to tvisteløsningsorganer for å få hjelp til å løse tvistene, men det drøftes ikke nærmere her.

Andre avtaler har formål som er så tett knyttet sammen at det blir lite naturlig å skille dem fra hverandre. Dette kan enten være fordi den ene delen av avtalen er en virkning av den andre, for eksempel i tilfellene hvor den ene parten får bo i en bestemt bolig på grunn av en arbeidskontrakt, se punkt 4.2.4, eller hvor formålene er så å si identiske, for eksempel at leietaker i tillegg til å leie en enebolig leier uteboden til å ha skiene sine i. Her vil normalt avtalen sees i helhet og hele avtalen regnes som en husleieavtale.

Nedenfor gjennomgås de to vanligste avtaletypene hvor avtalen i tillegg til å gjelde boligformål, gjelder noe annet.

---

<sup>29</sup> Fridjof P. Gundersen til KRD 19.11.04.

#### 4.2.3 Avtaler med både bolig- og næringsformål

Husleielovens §1-1 femte ledd definerer bolig som:

«husrom som fullt ut eller for en ikke helt ubetydelig del skal brukes til beboelse.»

I dette ligger at hvis en og samme leieavtale omfatter både bolig og lokale, skal avtalen regnes som en boligleieavtale, med mindre bare en helt ubetydelig del av husrommet brukes til beboelse. Bestemmelsen tar i hovedsak sikte på husrom som benyttes både som bolig og lokale. De typiske eksemplene på slike husrom er atelier/studio som er av en slik størrelse at en kunstner kan bruke det både til å arbeide og som bolig, eller husrom over to etasjer hvor leietaker bor i øverste etasje og har virksomheten sin (for eksempel butikk eller frisørsalong) i nederste.

Ettersom husleieloven ikke kan fravikes til ugunst for leietaker i leieforhold med boligformål, er bakgrunnen for §1-1 femte ledd at en leietaker som også leier lokaler ikke skal miste vernet som husleieloven oppstiller. Ettersom det som regel er vanskelig å skille leieforholdet i en boligdel og en lokaldel, for eksempel betales husleien vanligvis som én sum, regnes hele forholdet som et leieforhold med boligformål.

Regelen innebærer at de aller fleste leieavtaler som omfatter både bolig og lokale, omfattes av husleielovens boligdefinisjon, og at tvister i disse tilfellene stort sett vil falle under Husleietvistutvalgets kompetanse. Hva leieverdien av boligdelen er sammenlignet med leieverdien av lokalet, har ikke betydning. Etter forarbeidene skal det ved den konkrete vurderingen legges avgjørende vekt på hva som er formålet med avtalen.<sup>30</sup> Er et av formålene å skaffe leieren en bolig, gjelder boligreglene for hele avtalen, med mindre dette formålet er av helt underordnet betydning.

---

<sup>30</sup> NOU 1993:4 side 100.

#### 4.2.4 Avtaler som er både husleie- og arbeidsavtale

I punkt 4.2.2 ble tilfellene hvor leietaker i stedet for å betale husleie gjør arbeid for utleier behandlet. I dette avsnittet går vi noe videre. Her skal vi se på tilfellene hvor det er etablert et arbeidsforhold mellom partene og at det i tilknytning til arbeidsforholdet er en avtale om at arbeidsgiver stiller en bolig til arbeidstakers disposisjon. Slike forhold faller i hovedsak under husleieloven, jfr. husll. §1-1 annet ledd:

«Loven gjelder selv om bruksrett til bolig har grunnlag i en arbeidsavtale.»

Her må vi skille to typer avtaler fra hverandre.

Den ene typen avtale er avtaler hvor arbeidstaker som ledd i arbeidsavtalen får rett og plikt til å bo i en såkalt tjenestebolig. Typiske situasjoner er vaktmesterstillinger hvor vaktmesteren bor i vaktmesterboligen i blokken, eller presteboliger som følger med noen stillinger som sogneprest. Tvister i disse situasjonene er forsøkt løst i husll. §11-3. Bestemmelsen gjør det klart at eventuelle husleietvister i disse forholdene faller inn under husleieloven. Dette betyr at tvister rundt for eksempel skader og mangler i leiligheten kan bringes inn for Husleietvistutvalget. Selv om det ikke står direkte i bestemmelsen, er det likevel en naturlig tolkning at opphør av leieavtalen som ledd i opphør av arbeidsavtalen ikke er en husleierettslig tvist og dermed normalt ikke kan bringes inn for Husleietvistutvalget. Det er likevel i bestemmelsens tredje ledd en særbestemmelse som sier at retten, når særlige grunner gjør det rimelig, kan sette til side oppsigelse av leieforholdet etter den alminnelige tilsidesettelsesregelen i husll. §9-8. Retten har også en plikt etter denne bestemmelsen til å påse «at oppsigelse [ikke] blir brukt som kampmiddel i arbeidstvist». Når disse tilfellene er uttrykkelig nevnt i husleieloven, er det naturlig å anta at også Husleietvistutvalget får denne kompetansen.

Den andre type avtale er avtaler hvor arbeidsgiver stiller bolig til disposisjon for arbeidstaker fordi det er vanskelig for arbeidstaker å selv skaffe bolig. Eksempler på situasjoner er bygningsarbeidere som skal jobbe en lengre periode et stykke fra byer eller



tettsteder, utenlandske sesongarbeidere som har vanskeligheter med å orientere seg på leiemarkedet eller skiftarbeidere som trenger en bolig for eksempel én uke ad gangen hver tredje uke. Disse tilfellene faller som regel også inn under husleielovens særbestemmelse for tjeneseteboliger i §11-3.<sup>31</sup> Om disse avtalene faller inn under husleieloven, og eventuelt hvilke deler av avtalen som faller inn under den, blir en vurdering etter husll. §1-1 om lovens virkeområde. Det blir altså et spørsmål om det er inngått en avtale, om det er betalt vederlag og om avtalen gjelder leie til boligformål. Det vil også ha betydning hvor lenge arbeidstakeren disponerer boligen. Dersom det dreier seg om sparsommelig bruk i noen dager, er det lite naturlig å anse forholdet som et husleieforhold.

Det som kan være problematisk i disse tilfellene er å avklare hvilke deler av avtaleforholdet som omfattes av husleieloven og hvilke deler som reguleres av arbeidsrettslige regler og med dette hva Husleietvistutvalget har kompetanse til å behandle. Arbeidsforholdet og husleierettslige spørsmål må holdes fra hverandre, men dersom det er spørsmål knyttet til for eksempel hva arbeidstaker betaler for boligen, må man i disse tilfellene tolke arbeidskontrakten for å kunne svare på spørsmålet. Det er klart at dette faller inn under Husleietvistutvalgets kompetanse, jfr. husll. §3-1. Det vil ofte bli spørsmål om hvor stor del av arbeidsinnsatsen til arbeidstakeren som dekker husleien. En slik vurdering må Husleietvistutvalget ha kompetanse til å utføre uten å anses for å ha gått inn på det arbeidsrettslige i tvisten mellom partene. Det vises her til sak 2007/240 nærmere omtalt i avsnitt 4.1.2. Saken gjaldt vederlag fastsatt i annet enn penger, men vil ha betydning også i arbeidskontraktstilfellene.

#### 4.3 «Leieavtaler» utenfor husleielovenes kompetanse

##### 4.3.1 Sameier og eierseksjonssameier

Sameie er en definisjon på eierskap når to eller flere eier en gjenstand sammen. I denne sammenhengen er den aktuelle gjenstanden fast eiendom. For fast eiendom er det vanligst med eierseksjonssameier, sameier hvor hver enkelt sameier har eksklusiv bruksenhet til en

---

<sup>31</sup> *Ellenes* (2004) side 22 og 261flg.

del av den faste eiendommen, mens resten, som felles inngang, bygningsmasse og tak eies i fellesskap. I både eierseksjonssameier og alminnelige sameier hvor sameiegjenstanden er fast eiendom, er som regel hovedformålet med sameiet å gi sameierne en rett til bolig. Ettersom sameierne deler en del utgifter, er det vanlig å avtale en månedlig husleie for hver av sameierne. Retten til å bruke sin avtalte del av den faste eiendommen og plikten til å være med å dekke utgiftene følger imidlertid av det sameierettslige forholdet og sameierens eierposisjon, og vi står i utgangspunktet ikke overfor noe husleierettslig forhold. I alminnelige sameier kan sameierne likevel avtale at husleieloven skal få anvendelse. Dette kan særlig være aktuelt hvis en av sameierne har en bruksrett som kvantitativt overstiger hennes part i sameiet.<sup>32</sup>

Etter dette er regelen at forhold mellom et sameie og den enkelte sameier faller utenfor husleieloven og dermed at tvister mellom partene ikke kan behandles av Husleietvistutvalget. For eierseksjonstilfellene sies dette også uttrykkelig i Husleietvistutvalgets årsberetning både for 2007 og 2008. Det må imidlertid tas forbehold for tvister mellom et alminnelig sameie og en enkelt sameier i tilfeller hvor det enten er avtalt at bruken faller inn under husleieloven, eller hvor bruksretten kvantitativt overstiger sameierens eierdel i sameiet. Såfremt det innad i sameiene ikke er avtalt at dette ikke kan gjøres, kan både sameier og eierseksjonssameier i tillegg leie ut til personer som ikke har eierandel i sameiene. Slik utleie er i så fall alminnelig utleie som omfattes av husleieloven.

#### 4.3.2 Borettslag

Med borettslag menes et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom, alminnelig omtalt som boret. Borettslagene reguleres av borettslagsloven av 2003. Før loven av 2003 ble forholdet mellom borettslaget og andelseier tenkt på som en leiekonstruksjon. Dermed ble forholdet omfattet av husleieloven

---

<sup>32</sup> Se Rt. 1965 s. 1199 og Rt. 1973 s. 766 og NOU 1993:4 s. 99. I tilfellene hvor en sameiers bruk kvantitativt er mer omfattende enn hennes part i sameiet, er det forutsatt i forarbeidene at denne overskytende delen uansett må vurderes etter husleielovens regler ettersom denne delen ikke har utgangspunkt i sameierens eierposisjon. Se *Kobbe* (2000) side 16 for en nærmere redegjørelse.

og tvistene mellom borettslag og andelseier kunne bringes inn for Husleietvistutvalget. Med 2003-loven ble imidlertid leiekonstruksjonen erstattet av borettskonstruksjonen og forholdet mellom borettslag og andelseier ble ikke lenger omfattet av husleieloven.<sup>33</sup>

Selv om forholdet mellom et borettslag og en andelseier normalt ikke anses som et husleieforhold, vil andelseieren kun sitte igjen med et husleieforhold hvis borettslaget går konkurs, jfr. borettslagsloven §5-25. I disse tilfellene vil borettslaget oppløses og andelseierforholdet faller bort. Andelseierens innskudd er tapt, men andelseieren vil fortsatt disponere boligen. Andelseierforholdet erstattes med et husleieforhold frem til en eventuell oppsigelse. At et borettslag går konkurs, skjer meget sjelden, men i disse tilfellene vil altså Husleietvistutvalget ha kompetanse til å behandle husleietvistene mellom den tidligere andelseieren og konkursboet eller eventuell ny eier.

Dersom borettslaget leier ut en andel eller fellesareal til boligformål, vil Husleietvistutvalget ha kompetanse til å behandle tvister mellom borettslaget og leietakerne.

#### 4.3.3 Obligasjonsleiligheter

Med obligasjonsleilighet siktes det en leiebolig hvor leietakeren har betalt et innskudd for å få rett til å leie. Begrepet obligasjonsleilighet har bakgrunn i at det var alminnelig at leietaker fikk panterett for pengebeløpet som var innbetalt. Obligasjonsleilighetene reguleres i 1939-lovens kapittel ni som fortsatt gjelder, jfr. 1999-lovens §13-2. Etter 1999-lovens ikrafttredelse var det ikke lenger adgang til å drive utleie etter obligasjonsleilighetsmodellen. Samtidig ville det være vanskelig å oppløse samtlige av de allerede eksisterende obligasjonsleieforholdene. For det første ville det være mye jobb knyttet til hvert leieforhold med opphevelse av pant, tilbakebetaling av lån og videre. For det andre ville mange utleierye ha problemer med å tilbakebetale innskuddet ettersom disse ofte ble brukt på oppgradering av den faste eiendommen eller lignende. For det tredje har

---

<sup>33</sup> Husleietvistutvalget behandlet tvister mellom borettslag og andelseiere ut 2003 frem til borettslagslovens ikrafttredelse 01.01.2004.

leietakerne i disse leieforholdene noe videre rettigheter enn leietakere i alminnelige leieforhold. Det ville vært lovteknisk vanskelig å oppheve obligasjonsleieforholdene og samtidig sørge for at leietaker skulle beholde disse rettighetene samtidig som det vanskelig kunne argumenteres med at leietakerne burde miste disse rettighetene.

Resultatet ble at leieforhold knyttet til obligasjonsleiligheter blir stående for seg selv og ikke omfattes av husleieloven av 1999. Uavhengig av dette har Husleietvistutvalget kompetanse til å behandle tvister mellom leietaker og utleier i disse forholdene, jfr. HTU-forskriften §1.

#### 4.4 Tilleggsavtaler

I mange leieforhold inngår partene nye avtaler underveis i leieforholdet. Dette kan være fordi de finner ut at det er punkter som ved en feil ikke er tatt med i husleieavtalen, eller at det oppstår nye behov hos partene i løpet av avtaleforholdet. Såfremt disse tilleggsavtalene er tilknyttet husleieforholdet, er utgangspunktet at de reguleres av husleieloven.

Husleietvistutvalget har da i tillegg kompetanse i tvister tilknyttet tilleggsavtalen. Et eksempel på en slik avtale er at leietaker får leie loftet i tillegg til leiligheten hun allerede disponerer, altså en utvidelse av det avtalte leieobjektet. Et annet eksempel har vi når det blir avtalt at leietaker fremfor å betale husleie en periode pusser opp badet. Man må imidlertid være klar over at en rekke tilleggsavtaler ikke vil omfattes av husleieavtalen og må ses på som selvstendig avtaler. Dette kan være hvis det avtales at leietaker for en periode skal disponere utleiers bil eller at utleier skal kjøpe leietakers møbler når leietaker flytter ut av boligen. Slike avtaler må i så fall reguleres av alminnelige kontraktsrettslige prinsipper og tvister i disse forholdene ligger utenfor Husleietvistutvalgets kompetanseområde.

Husleietvistutvalget har flere ganger presisert at tilleggsavtaler mellom partene som hovedregel omfattes av det eksisterende leieforholdet. I HTU-sak 2009/248 krevde leietaker erstatning for tapte gjenstander fra en bod leietaker hadde disponert. Bodan var ikke omtalt i leiekontrakten, Husleietvistutvalget uttalte likevel:

«Utvalget legger til grunn at boden medfulgte leieforholdet, og anser at leierens krav om erstatning for tap av ting som følge av at den nye utleierens medhjelper har kastet tingene i boden, er et krav som springer ut av leieforholdet.»

I denne saken hadde det nok for øvrig også betydning at utleier ikke anførte at boden ikke medfulgte leieforholdet. Ved en slik anførsel ville nok Husleietvistutvalget måttet gå nærmere inn på spørsmålet om en slik avtale var inngått.

I sak 2008/14 fremstilte utleier krav om betaling av skyldig leie og tilbakebetaling av beløp som hun hevdet å ha betalt til leietakerne til bruk ved oppussing av bad etter avtale mellom partene. Leietaker skulle altså ha fått betalt av utleier for å pusse opp badet, oppussingen skulle ikke være vederlag for bruk av boligen. Avtalen kunne derfor blitt ansett som en selvstendig avtale mellom partene tilnærmet en avtale etter håndverkertjenesteloven. Husleietvistutvalget starter imidlertid sin vurdering av tvisten om oppussing med å si at en slik avtale anses som:

«en lovlig tilleggsavtale til leieavtalen med hensyn til ansvarsfordeling ved utbedring av baderommet i leieobjektet.»

På den bakgrunn anser Husleietvistutvalget seg selv for å ha saklig kompetanse til å avgjøre kravet med grunnlag i HTU-forskriften §1. Bakgrunnen for vurderingen i denne saken ser ut til å være at partene i et leieforhold står relativt fritt til å avtale ansvarsfordeling av vedlikeholdet av boligen, jfr. husll. §5-3. Avtalen mellom partene var en praktisk ordning som skulle gjøre situasjonen lettere for begge parter og det var derfor mer naturlig å løse tvisten etter husleieloven enn annen lovgivning.

#### 4.5 Særlig om bruksrett mot vederlag etter ekteskapsloven

Ved samlivsbrudd er det ofte uenighet knyttet til hvem som skal disponere felles bolig. I noen tilfeller er det mest naturlig at den parten som ikke eier boligen som likevel disponerer den etter bruddet. For å illustrere situasjonen med et eksempel, kan vi tenke oss

at A eier en leilighet. A gifter seg med B som flytter inn. De får to barn. A og B skilles og B skal fortsette å bo i leiligheten med barna.

Hvis A og B har vært gift, reguleres situasjonen av ekteskapsloven §68 dersom den ene ektefellen blir tilkjent slik rett. Det følger av bestemmelsen at den ektefellen som eier boligen kan kreve markedsleie av den ektefellen som disponerer boligen. Selv om det her er slik at en av ektefellene får en bruksrett mot vederlag, vil det likevel ikke være et husleieforhold i husleielovens forstand mellom partene ettersom den ene parten har fått tilkjent slik rett etter ekteskapsloven §68. Det foreligger ikke noen avtale mellom partene, samtidig som forholdet har blitt stiftet ved offentlig vedtak og ikke ved avtale.<sup>34</sup> Det kan imidlertid tenkes tilfeller hvor forholdet ikke lenger omfattes av ekteskapsloven, men husleieloven. Ekteskapsloven §68 nevner blant annet hensynet til barn som begrunnelse for at den ektefellen som ikke eier boligen skal få bruksrett mot vederlag til boligen. Hvis ektefellen som får slik bruksrett i utgangspunktet har ansvaret for barna og dette var begrunnelsen for at det ble gitt bruksrett, kan man på et tidspunkt si at forholdet ikke reguleres av ekteskapsloven lenger. Dette kan for eksempel være hvis barna enten blir vokse og flytter ut eller velger å flytte til den andre forelderen. Her må det også være snakk om at det er gått noe tid. Det vil på et eller annet tidspunkt være naturlig å si at vi står overfor et alminnelig husleieforhold hvor partenes rettigheter og plikter reguleres av husleieloven. Begrunnelsen for dette er blant annet at ektefellen som eier boligen etter hvert bør gis rett til å si opp leieforholdet. Når begrunnelsen for at den andre ektefellen ble gitt bruksrett over den andres bolig ikke lenger eksisterer, er det ikke lenger behov for å verne denne mot oppsigelse eller annet opphør av bruksretten. Frem til et slik husleieforhold kan sies å ha oppstått, må eventuelle tvister knyttet til bruksretten løses utenfor Husleietvistutvalget.

Hvis ektefellene avtaler at den ene ektefellen skal få slik bruksrett uten at denne blir tilkjent slik rett, er det mer nærliggende å anse forholdet som et alminnelig husleieforhold og

---

<sup>34</sup> Punkt 4.1.1

dermed si at Husleietvistutvalget har kompetanse i tvistene. Selv om situasjonen som førte til at den ene parten fikk bruksrett var at ektefellen ville fått tilkjent slik rett etter ekteskapsloven §68, er det i disse tilfellene tale om en avtale mellom partene og den bør derfor følge de alminnelige reglene for slike avtaler. Dersom ektefellen som først fikk bruksrett blir oppsagt eller lignende av den andre ektefellen, kan denne i så fall be om å bli tilkjent bruksrett etter §68 på dette tidspunktet.

## **5 Partene i tvisten**

### **5.1 Innledning**

Forskriften om Husleietvistutvalget sier ingenting om hvem som kan være parter i en tvist som behandles av utvalget. Det ligger likevel implisitt av vilkåret om at det må være en tvist om leie av bolig at partene er utleier og leietaker. I dette avsnittet skal vi se nærmere på hva som skal til for å anses som leietaker (pkt. 5.2 og 5.3) og utleier (pkt. 5.4) etter husleieloven. Noen av tilfellene drøftes kun i forhold til leietaker, men de vil gjelde tilsvarende i forhold til utleier.

### **5.2 Leietaker**

#### **5.2.1 Den som har inngått leieavtale med utleier**

Utgangspunktet er at leietaker er den eller de som har inngått leieavtale med utleier. Som et alminnelig avtalerettslig prinsipp kan ikke to parter som inngår en avtale pålegge andre parter plikter uten at disse er en del av avtalen og samtykker.<sup>35</sup> Dermed kan ingen som ikke har samtykket til å være leietaker være forpliktet som leietaker. Tredjepersoner kan likevel få *rettigheter* som leietaker etter en avtale, såkalte tredjepersonsavtaler, men det går ikke nærmere inn på dette i det følgende.

---

<sup>35</sup> Woxholt (2006) side 224.

I tilfeller hvor det foreligger en skriftlig leieavtale mellom partene, kan man i hovedsak stole på leieavtalen med henhold til opplysninger om hvem som er leietaker. Det kan være vanskeligere å finne ut hvem som er leietaker når det ikke foreligger skriftlig leieavtale eller vi står overfor et kollektiv med store utskiftninger av leietakere uten at dette oppføres i kontrakten. Som vi skal se senere, kan det også være tilfeller hvor det på tross av hva som følger av en skriftlig leieavtale er en annen person som i realiteten er leietaker.

### 5.2.2 Medlemmer av husstanden

I mange tilfeller har leietaker familie som det enten blir avtalt med utleier på avtaletidspunktet at skal flytte inn med leietaker, eller at leietaker tar familien sin opp i leiligheten på et senere tidspunkt etter husll. §7-1. Med familie menes ektefelle, samboer eller leietakers egne, ektefellens eller samboerens slektninger i rett opp- eller nedstigende linje. Med andre ord foreldre, besteforeldre osv. og barn, barnebarn osv. I tillegg omfattes fosterbarn av husll. §7-1. Noen ganger ønsker leietaker også å ta opp andre personer i husstanden, for eksempel en god venn eller en tante. I så fall trenger leietaker samtykke, men dette kan bare nektes i noen særlige tilfeller.

Spørsmålet er om personen eller personene leietaker har tatt opp i husstanden også er å anse som leietaker(e) i den opprinnelige avtalen mellom hovedleietakeren og utleieren. Den klare hovedregel er her at såfremt de nye personene i husrommet ikke har inngått husleieavtale med utleieren, er de heller ikke å anse som leietakere, jfr. for eksempel HTU-sak 2007/225. I denne saken var spørsmålet om leietakers ektefelle som sto oppført i leiekontrakten, men ikke hadde skrevet under, kunne anses som leietaker. Utleier hevdet dette for dermed å kunne klage ektefellen inn for Husleietvistutvalget sammen med leietaker. Husleietvistutvalget uttaler i saken at selv om utleier har ført opp ektefellen i leiekontrakten, medfører ikke det at hun anses som leietaker. Det måtte godtgjøres at ektefellen hadde inngått en avtale. Husleietvistutvalget sa at det selvsagt kunne tenkes at det var inngått en muntlig eller stilltiende avtale, men at det i denne saken ikke var bevist. Det ble videre uttalt at ektefellen ville ha rett til å overta kontrakten etter leietakeren etter ekteskapsloven (og for øvrig også husll. §8-2 første ledd bokstav a) ved leietakerens død). Dette medførte ikke at hun ble leietaker, tvert imot, utformingen av reglene tilsa en motsatt



løsning; når det oppstilles regler om at ektefeller har *rett* til å overta en leieavtale, ligger det implisitt i dette at ektefeller ikke har en *plikt* til å overta avtaler og dermed heller ikke kan bindes. En tilsvarende sak finner vi i sak 2008/278. Her uttaler Husleietvistutvalget:

«I klagen er innklagedes ektefelle medtatt som innklaget, herunder i påstanden. Kontrakten står kun på innklagede som leier og er kun signert av ham. Det er dermed ikke rettslig grunnlag for solidaransvar. I klagerens prosesskriv av 02.09.08 benevnes kun innklagede som innklaget. Kravet behandles dermed ikke i forhold til ektefellen, fordi hun ikke kan holdes ansvarlig på grunnlag av kontrakten og fordi utvalget ikke har saklig kompetanse til å behandle ansvar på eventuelle andre grunnlag, jf. forskriftens § 1.»

På bakgrunn av Husleietvistutvalgets tolkning i disse sakene er det nærliggende å anta at det skal svært mye til for å bli bundet av en leieavtale man ikke uttrykkelig har inngått. Det må foreligge holdepunkter for at partene har ment å forplikte seg, for eksempel konkludent atferd.<sup>36</sup>

Når leietaker tar opp personer som medlemmer i sin husstand, kan det i mange tilfeller sies å være et avtaleforhold mellom leietakeren og personen eller personene som bor hos henne. Dette vil i så fall være et fremleieforhold. Hvorvidt tvister i disse forholdene kan behandles av Husleietvistutvalget diskuteres under punkt 5.2.5.

### 5.2.3 Leietaker er umyndig

*Umyndig* er et juridisk begrep som betegner barn som ennå ikke har fylt 18 år og voksne som har blitt umyndiggjort fordi de ikke lenger er i stand til å ivareta sine egne interesser. Umyndige har ikke rettslig handleevne og må derfor ha verge. I dette ligger blant annet at umyndige ikke kan inngå bindende avtaler. I de tilfeller utleier skal leie ut til et barn under 18 år (som er det mest praktiske tilfellet), må derfor leietakers verge inngå avtalen på den umyndiges vegne. Dersom utleier har inngått en avtale med et barn under 18 år, er avtalen

---

<sup>36</sup> Se for eksempel *Hagstrøm* (2003) side 84.

ikke rettslig bindende for barnet.<sup>37</sup> I dette ligger at krav om for eksempel husleie *mot barnet* ikke kan fremmes for Husleietvistutvalget. Dersom verge har signert avtale for barnet, er det vergen eventuelle krav skal rettes mot og det er vergen som eventuelt kan innklages for Husleietvistutvalget.

I tilfellene uten en rettslig bindende avtale, kan imidlertid barnet eller dets verger bli erstatningsansvarlige i visse tilfeller, jfr. skadeerstatningsloven §§1-1 og 1-2. Under forutsetning av at kravene er direkte knyttet til leieforholdet, vil slike saker i hovedsak falle inn under Husleietvistutvalget (se nærmere om dette under punkt 6.2 og 6.5).

#### 5.2.4 Leietaker er et selskap

I mange tilfeller er det ikke en person, men et selskap som skriver under leiekontrakten. For at en slik avtale skal omfattes av husleieloven må formålet være å gi bruksrett til husrom, og ikke ferie- eller fritidsbruk, og for at Husleietvistutvalget skal ha saklig kompetanse, må husrommet for en ikke helt ubetydelig del brukes til beboelse. Det er ikke noe vilkår hverken i husleieloven eller HTU-forskriften at formålet må være å skaffe *seg selv* bolig, slik at hovedregelen må være at avtaler mellom en utleier og et selskap omfattes av husleieloven og videre at tvister mellom partene kan behandles av Husleietvistutvalget. Samtidig vil forholdet mellom selskapet og den som bor i boligen i mange tilfeller oppfylle vilkårene for å anses som et leieforhold, og dermed også reguleres av husleieloven, se avsnittet under om fremleie (5.2.5) og eventuelt avsnittet over om husleie- og arbeidsavtaler (4.2.4).

#### 5.2.5 Fremleietaker

Med fremleie menes et leieforhold hvor en som står som leietaker i en avtale overlater retten etter leieavtalen til en tredjeperson helt eller delvis, uten å avslutte leieavtalen mellom seg og utleieren.<sup>38</sup> Dersom leieavtalen mellom hovedleietaker og utleier avsluttes,

---

<sup>37</sup> Vergemålsloven § 2

<sup>38</sup> *Kobbe* side 287.

slik at tredjeperson overtar leietakers rettigheter og plikter i forhold til utleier, vil det være snakk om en overdragelse av leiekontrakten.

Et fremleieforhold omfattes av husleieloven såfremt vilkårene etter husleieloven §1-1 er oppfylt.<sup>39</sup> Husleietvistutvalget har også hatt en rekke tvister til behandling hvor partene har vært leietaker og dennes fremleietaker. I tilfellene hvor det foreligger fremleie, er det flere, i hvert fall to, leieforhold etter hverandre med tilknytning til samme bolig. Først utleier og leietaker, så leietaker og dennes fremleietaker. Husleietvistutvalget vil i så fall ha kompetanse til å behandle tvister i alle husleieforholdene.

Neste spørsmål blir om forholdet mellom utleier og fremleietakeren er av en slik karakter at tvister mellom partene skal behandles av Husleietvistutvalget, selv om det ikke foreligger avtale mellom dem. For enkelhetsskyld forutsettes det i det følgende at fremleietakeren har påført skader på boligen og utleier ønsker å fremme krav mot henne i Husleietvistutvalget. I fremleietilfellene foreligger det som regel ikke noe avtaleforhold mellom utleier og fremleietaker, og utgangspunktet etter norsk rett er som nevnt at en avtale ikke kan medføre forpliktelser for en tredjepersoner. Et unntak fra dette utgangspunktet er reglene om direktekrav.<sup>40</sup> Husleieloven inneholder ikke hjemmel for direktekrav, slik at direktekrav fremmes av enten utleier eller fremleietaker mot den andre parten, i så fall må fremmes med grunnlag i ulovfestede regler.<sup>41</sup> Ettersom direktekrav ikke er hjemlet i husleieloven og det ikke foreligger et avtaleforhold mellom utleier og fremleietakeren, taler ordlyden i HTU-forskriften §1 mot at Husleietvistutvalget har kompetanse i tvister mellom partene. På den andre siden vil tvister mellom partene om manglende husleie, skader på boligen og lignende løses direkte etter husleieloven etter at direktekravsforholdet er avklart. Hvis vi tenker oss at leietakeren i et leieforhold fremleier lovlig og deretter enten blir insolvent eller ikke er mulig å få tak i, kan utleiens eneste mulighet til å få dekning for et krav på

---

<sup>39</sup> Se punkt 4.

<sup>40</sup> *Hagstrøm* (2003) side 788flg.

<sup>41</sup> *Lilleholt* (1986) side 117flg.

bakgrunn av for eksempel påførte skader i boligen være å fremme det overfor fremleietakeren. I mange tilfeller er det også den mest praktiske løsningen, og ofte også den mest rettfærdige når fremleietakeren er den som er ansvarlig for misligholdet. De materielle spørsmålene vil her være akkurat de samme som hvis utleieren fremmet kravet mot den opprinnelige leietakeren, spørsmål som er i kjerneområdet av tvistetyper Husleietvistutvalget har kompetanse til å behandle. Alternativet er at tvisten må behandles i forliksrådet. Ettersom forliksrådet ikke har særskilt kompetanse i husleietvister, vil partene derfor sitte med et dårligere tilbud enn de ville gjort om den opprinnelige leietakeren for eksempel hadde overdratt sin husleieavtale til fremleietakeren. Det kan ikke forventes at privatpersoner tar hensyn til slike forhold ved avtaleinngåelser; en viktig begrunnelse for opprettelsen av Husleietvistutvalget var nettopp at prosessen skulle være lett og forutsigbar for leietakere og utleiere. Husleietvistutvalget har foreløpig ikke tatt stilling til spørsmålet og det er heller ikke diskutert i litterature. Gode grunner taler for at Husleietvistutvalget bør ha kompetanse i slike tvister.

#### 5.2.6 Overdragelse av leiekontrakten

Etter husll. §1-1 gjelder loven kun avtaler om husleie. I dette ligger som nevnt at man i utgangspunktet ikke kan arve eller få et leieforhold i gave. Det er gjort noen unntak fra hovedregelen av hensyn til leietakers familie. Ved leietakers død har personer, enten i leietakers husstand eller familie, rett til å «tre inn i leieavtalen», jfr. husll. §8-2. Tilsvarende rett har leietakers ektefelle hvis leietakeren forlater boligen etter samlivsbrudd og den har blitt brukt som felles bolig, jfr. §8-3. Med å «tre inn i leieavtalen» menes å overta leietakerens leieavtale på de vilkårene som allerede er inngått.

Utover disse unntakene, har leietakeren kun adgang til å overføre sine rettigheter eller plikter til andre hvis hun får samtykke av utleieren, eller adgangen følger av husleieavtalen, jfr. husll. §8-1. En uberettiget overdragelse innebærer at opprinnelig leietaker fortsatt er bundet av avtalen og at utleier kan fremme krav mot henne på bakgrunn av mislighold av leieavtalen.

Det er selvsagt mulig at det på et tidspunkt må sies å ha blitt etablert et leieforhold mellom utleier og ny, urettmessig, leietaker. For å kunne si noe fornuftig om når en eventuell husleieavtale foreligger, må vi gå til alminnelig avtalerettslige prinsipper. Det er mulig å bli tilgodesett i en avtale en selv ikke har inngått, men for å kunne bli forpliktet av en avtale, må man ha vedtatt den. Det er imidlertid ikke nødvendig å uttrykkelig vedta den, stilltiende avtaler er også gyldige.<sup>42</sup> Den nye leietakeren må sies å ha vedtatt å overta opprinnelig leietakers plikter ved å flytte inn i boligen. Så spørsmålet er når *utleier* kan sies å ha akseptert personskiftet. Det er ikke tilstrekkelig at en ny person begynner å betale husleie for at utleier ikke lenger skal ha rett til å kunne fremme krav overfor den personen hun faktisk inngikk avtale med. Jo lenger tid det går, jo mer nærliggende er det imidlertid å si at utleier har godtatt ny leietaker. Det er ingen bestemt tidsgrense å snakke om, men momenter som hvor mye kontakt den nye leietakeren har med utleier, om utleier henvender seg direkte til den nye leietakeren og om utleier er klar over at husleien har blitt betalt fra forskjellige konti, vil være av betydning. Frem til tidspunktet man kan si at den nye leietakeren blir akseptert av utleieren, vil opprinnelig leietaker være ansvarlig og må anses for å ha fremleiet boligen. Etter dette tidspunktet vil ikke opprinnelig leietaker være bundet av avtalen lenger.

Selv om overdragelsen ikke kan sies å være rettmessig, kan det tenkes at utleier har interesse av å fremme et krav mot den som disponerer leiligheten. Det kan være at opprinnelig leietaker er insolvent eller ikke å få tak i, eller at det av praktiske grunner er lettest å forholde seg til den nye. Dersom utleier velger å fremme et krav overfor den nye leietakeren, vil denne handlingen tilsi at utleier har anerkjent leieforholdet, selv om utleieren ikke har akseptert *handlingene* som har blitt foretatt av opprinnelig leietaker og ny leietaker. Det vil derfor ikke være et problem for Husleietvistutvalget å behandle tvister mellom disse partene.

---

<sup>42</sup> Se for eksempel *Hagstrøm* (2003) avsnitt 19.5.5.

## 5.3 Flere leietakere

### 5.3.1 Forholdet mellom utleier og leietakerne

I svært mange leieforhold er det mer enn én leietaker. I disse tilfellene er leietakerne solidarisk ansvarlige for forpliktelsene i leieavtalen. Utleier kan dermed fremme krav ved mislighold mot alle leietakerne. Utleier kan også velge å fremme krav mot bare én av leietakerne, for eksempel den leietakeren utleier vet har betalingsvilje og –evne. Utleier kan gjøre dette uavhengig av hvem av leietakerne som faktisk har misligholdt leieavtalen. Tilsvarende vil utleier kunne velge om hun vil klage én av leietakerne eller alle inn for Husleietvistutvalget.

Dersom hver av leietakerne har sin egen husleie, vil hver av leietakerne kun være ansvarlig for det som er avtalt mellom hver enkelt leietaker og utleier. Er for eksempel leieobjektet en treroms leilighet med tre leietakere hvor hver av leietakerne har sin egen kontrakt hvor det står at de skal betale én tredjedel av husleien, vil utleier kun ha anledning til å holde hver av leietakerne ansvarlig for den tredjedelen av husleien de er ansvarlige for.

Mange banker har regler rundt opprettelse av depositumskonti som gjør at det oppstår forvirringer i en rekke husleieforhold. Dette gjelder særlig regler om hvor mange som kan stå som eiere av en depositumskonto. Hvis det i et leieforhold med flere leietakere som er solidarisk ansvarlige for husleien, kun er mulig å opprette en depositumskonto hvor én av leietakerne står som eier, medfører ikke dette noen egentlig endring av rettighetene og forpliktelsene til partene i husleieforholdet. Det kan imidlertid oppstå behov for en avklaring av forpliktelsene leietakerne i mellom, men det er i utgangspunktet ikke en husleierettslig problemstilling.

Dersom utleier ønsker å få tilgang til depositumskontoen, må hun i så fall i hvert fall huske å klage leietakeren som eier depositumskontoen for Husleietvistutvalget. Hvis utleier velger å klage inn en eller flere av de andre leietakerne, kan de selvsagt holdes ansvarlig for mangler på lik linje med kontohavende leietaker, men utleier vil ikke kunne få en avgjørelse som gir henne rett til å få tilgang til depositumskontoen.

I en rekke av husleieforholdene hvor det er flere leietakere, skjer det utskiftninger av leietakerne. I noen tilfeller velger utleier å inngå avtale med én av leietakerne og gi denne ansvar for å fremleie til eventuelle andre leietakere. På denne måten har utleier alltid én leietaker å forholde seg til å eventuelt holde ansvarlig for eventuelle mangler. Utleier vil da ikke ha grunnlag for å fremme krav overfor de andre som bebor boligen.

I andre leieforhold skriver utleier kontrakt med flere leietakere som står solidarisk ansvarlige for sine forpliktelser. Som nevnt ovenfor, vil disse leietakerne da ikke ha adgang til å overdra sin del av leiekontrakten til andre uten samtykke fra utleier. Ved en overdragelse uten samtykke, vil leietakeren nevnt i kontrakten fortsatt kunne holdes ansvarlig. Husll. §8-5 oppstiller regler for hvordan gjennomføringen av et leierskifte skal foregå. Det er imidlertid mange tilfeller hvor utleier gir noen av leietakerne muntlig samtykke til overdragelse av deres del av husleieavtalen. Resultatet kan bli at av de opprinnelige leietakerne er det kanskje bare én eller ingen igjen. Hvis den skriftlige kontrakten ikke er oppdatert, kan det se ut som om bare den eller de leietakerne som fortsatt bor i boligen er ansvarlige overfor utleier. Ettersom en muntlig husleieavtale er like bindende som en skriftlig, er hovedregelen at det er de leietakerne utleier har avtale med om at skal kunne disponere boligen som er bundet av avtalen. Dersom utleier ønsker å fremme sak mot personer som enten er nevnt i avtalen eller bor i boligen, må hun godtgjøre at de faktisk er leietakerne hennes.

### 5.3.2 Forholdet mellom leietakerne

Når flere leietakere er solidarisk ansvarlige, kan utleier som nevnt velge hvem av leietakerne hun ønsker å holde ansvarlig i tilfelle det oppstår erstatningskrav.<sup>43</sup> Utleier kan også velge å kreve full erstatning fra samtlige, men hun må tilbakebetale det hun får som eventuelt overstiger det hun har krav på. Utleier kan videre velge å kreve dekket noe fra

---

<sup>43</sup> Hagstrøm (2003) side 692flg.

hver enkelt, for eksempel depositumskontoen fra den leietakeren som har kontoen i sitt navn, og resten fra en annen leietaker.

Den leietakeren som dekker kravet vil etter alminnelige regler om regressadgang ha krav på å få tilbakebetalt det betalte beløpet fra den leietakeren som er ansvarlig, eventuelt den delen av kravet hun selv ikke er ansvarlig for. En slik tvist er imidlertid ikke en tvist om leie av bolig, jfr. HTU-forskriften §1 ettersom kravet er et regresskrav på bakgrunn av en misligholdt forpliktelse. Den misligholdte forpliktelsen har riktignok tilknytning til et leieforhold, men det foreligger ingen husleieavtale *mellom* de to leietakerne, kun mellom leietakerne på den ene siden og utleieren på den andre. Eventuelle avtaler mellom leietakerne om fordeling av kostnader eller lignende vil ikke endre realiteten. Tvister mellom leietakere kan dermed ikke behandles i Husleietvistutvalget. I sak 2008/08 uttalte Husleietvistutvalget nettopp dette:

«Det blir opp til solidar skyldnerne å gjøre opp seg i mellom. Skjer ikke oppgjør slik at den betalende solidar skyldneren ønsker å reise sak mot den andre solidar skyldneren for å kreve regress, faller saken utenfor Husleietvistutvalgets saksområde jf. forskriftens § 1 fordi denne saken ikke er en husleietvist. Saken må i tilfelle reises for forliksrådet.»

Dersom hver enkelt leietaker i leieforholdet har sin egen avtale, er ikke leietakerne ansvarlige for hverandres forpliktelser på noe vis. Hvis én av leietakerne betaler en av de andres husleie eller dekker andre krav mot henne, vil krav på tilbakebetaling eventuelt følge den avtalen leietakerne inngikk i forbindelse med betalingen. Heller ikke et slikt forhold kan anses som et husleieforhold.

## 5.4 Utleier

### 5.4.1 Den som har inngått leieavtale med leietaker

På samme måte som bare den som har samtykket til å være leietaker kan være forpliktet som leietaker, kan bare den som har samtykket til å være utleier være forpliktet som utleier. I dette ligger at hvis flere personer eier en bolig sammen (sameie), vil ikke de andre



sameierne enn den som skriver kontrakt med en leietaker være ansvarlig som utleier. Man kan imidlertid si at sameierne har et felles ansvar for boligens stand og sikkerheten til de som benytter den, men leietakeren kan kun fremme krav mot den som hun har inngått avtale med.

Et problem som kan oppstå er at en annen enn den som er eier av boligen står som utleier. Det kan for eksempel være at ektefellen til boligens eier tar seg av utleieforholdet, eller at boligens eier er en eldre kvinne og at hennes barn leier ut boligen for henne mens hun er på sykehjem. Forutsatt at utleier leier ut på eiers fullmakt og dette er opplyst, er det problemfritt; leietaker fremmer i så fall krav overfor den personen som står som utleier i avtalen, så får utleieren heller avklare situasjonen med boligeier. Situasjonen må være tilsvarende hvor utleier faktisk ikke har rett til å leie ut, altså at hun ikke har fått samtykke av boligeier. Eventuelle krav leietaker får i slike tilfeller, kan fremmes som erstatningskrav på bakgrunn av rettsmangel, jfr. husll. §2-15. Samtidig er det ikke rettslig grunnlag for leietakeren å fremme krav mot boligeier. Leietaker har derimot ikke grunnlag for å klage inn boligens faktiske eier for Husleietvistutvalget; det er ikke et avtaleforhold mellom leietaker og boligens faktiske eier. Som i andre, tidligere nevnte tilfeller, kan boligens faktiske eier selvfølgelig godta leieforholdet og bli utleier, men frem til en slik eventuell endring, kan leietaker kun forholde seg til utleier etter leieavtalen.

Dette trenger likevel ikke nødvendigvis å gjelde for boligens faktiske eier i de tilfellene hun ønsker å fremme krav overfor leietakeren. Hun kan riktignok ikke fremme krav mot leietakeren på bakgrunn av avtalen denne har inngått med den selvoppnevnte utleieren ettersom hun hverken er en del av den inngåtte avtalen eller har en avtale med utleieren som gjør at hun kan fremme direktekrav mot leietakeren. Derimot kan hun, i likhet med tilfellene med uberettiget overdragelse på leietakersiden, velge å akseptere rollen som utleier. I så fall vil Husleietvistutvalget ha kompetanse til å behandle tvister mellom partene. I tilfeller med uberettiget utleie kan det tenkes at det vil være lettere for huseier å få fraveket leietakeren etter å ha fått dom mot utleieren, hvis huseier ønsker å få besittelse av boligen selv. Da kan saken ikke fremmes for Husleietvistutvalget.

I dag har det blitt vanligere for utleiery å bruke såkalte utleiemeglere til å håndtere leieforholdet for dem. Den største av disse utleiemeglerne er Utleiemegleren AS som har en rekke avdelinger i landet, med hovedfokus i Oslo. Når det er engasjert utleiemegler tar utleiemegleren seg av kontraktsskriving og visninger samtidig som eventuelle problemer leietaker har med boligen i første omgang tas opp med utleiemegleren som så videreformidler problemet til boligeier. Dette etter fullmakt fra boligeier. Utleiemeglerne er imidlertid ikke part i husleieforholdet ettersom megleren bare fungerer som utleierens fullmektig. Dette illustreres i HTU-sak 209/334. I denne saken fremmet leietaker krav mot utleier som innklaget 1 og Utleiemegleren AS avd. Sinsen som innklaget 2. Til dette uttalte Husleietvistutvalget:

«I klagen var Utleiemegleren AS avd. Sinsen, ved styret, oppført som innklaget nr. 2, mens B var oppført som innklaget nr. 1. Utvalget vurderer det slik at utvalget ikke har saklig kompetanse til å avgjøre et erstatningskrav mot utleiemegler som utleiers fullmektig. (...)

Husleietvistutvalget er enig med klager i at innklagede B i forhold til klager er ansvarlig for meglers handlinger, fordi det avtalerettslig må foretas en identifikasjon mellom innklagede som oppdragsgiver og utleiemegler som innklagedes fullmektig. Det vises til fullmaktsforholdet som fremgår av leiekontraktens § 26.

Innklagede B har i sine skriv og forlikstilbud flere ganger vist til at utleiemegler burde være ansvarlig/medansvarlig for den situasjon som har oppstått. Husleietvistutvalget understreker at utvalget ved denne avgjørelsen ikke har tatt standpunkt til i hvilken grad innklagede kan kreve dekning hos utleiemegler for sitt tap. En rettslig tvist vedr. dette vil måtte behandles av de ordinære domstolene.»

#### 5.4.2 Overdragelse av kontrakten

I henhold til husll. §8-6 kan utleier overføre sine rettigheter og forpliktelser etter leieavtalen ved eierskifte. Det er etter denne bestemmelsen en forutsetning at boligen skifter eier, utleieren kan ikke overdra bare leiekontrakten. Eierskifte kan skje ved salg, gave eller lignende. Utleier har i slike situasjoner i utgangspunktet fri overdragelse uten

krav om samtykke fra leietaker.<sup>44</sup> Frem til en overdragelse er gjennomført er utleieren og ny boligeier solidarisk ansvarlige for utleierforpliktelsene.<sup>45</sup> Videre kan leietaker protestere dersom hun mistenker at overdragelsen vil medføre større sjanse for mislighold fra utleier.<sup>46</sup> I disse tilfellene vil også utleier og ny boligeier være solidarisk ansvarlige for utleierforpliktelsene, da frem til samtykke til overdragelse fra leietaker, eller ved sikkerhetsstillelse eller lignende som gjør at leietaker står tilsvarende sterkt som hun gjorde før overdragelsen. I HTU-sammenheng betyr dette at frem til en overdragelse vil utleier være den som har inngått avtale med leietaker; fra salg av boligen til overdragelse er gjennomført og godkjent av leietaker, vil både utleier i kontrakten og ny boligeier være utleier i husleielovens forstand; etter gjennomført overdragelse vil ny boligeier være utleier.

Utleier kan utover dette ikke overdra sine *forpliktelser* etter leieavtalen. Hun kan imidlertid overføre *rettighetene* sine, som i hovedsak vil dreie seg om husleie.<sup>47</sup> Ved en slik overdragelse vil det være ny mottager av husleie som kan fremme krav på husleie overfor leietaker dersom det oppstår mislighold, ettersom det nå er hun som har krav på husleien. Ved skader på boligen eller lignende mislighold, vil det være utleier etter husleiekontrakten som kan fremme krav. Leietaker har derimot ikke noe grunnlag for å fremme krav mot den nye mottakeren av husleie, hun er jo ikke forpliktet overfor leietakeren på noe vis. Leietakeren må derfor forholde seg overfor utleieren etter husleiekontrakten ved mislighold fra leietakersiden. Tvister mellom leietakeren og enten utleieren eller husleiemottakeren kan i begge tilfeller fremmes for Husleietvistutvalget såfremt tvistene har grunnlag i leieavtalen. Det må kanskje gjøres et unntak for tilfellene hvor husleiemottakeren ønsker å fremme krav på renter for skyldig leie når den skyldige leien er innbetalt. Dette kravet vil

---

<sup>44</sup> Ot.prp nr. 82 (1997-1998) side 6.

<sup>45</sup> *Kobbe* side 363.

<sup>46</sup> NOU 1993:4 side 163 og Ot.prp. nr. 82 (1997-1998) side 196.

<sup>47</sup> *Hagstrøm* (2003) side 855flg.

være et rent pengekrav.<sup>48</sup> Tvister mellom utleier og husleiemottaker vil ikke være husleierettslige tvister, og kan ikke behandles av Husleietvistutvalget.

## **6 Tvistetyper**

### **6.1 Innledning**

I henhold til HTU-forskriften §1 er vilkåret for at en tvistetype skal kunne behandles av Husleietvistutvalget kun at tvisten omfattes av en av husleielovene. Innenfor Husleietvistutvalgets kompetanse er blant annet tvister rundt husleiens størrelse, partenes plikter, oppsigelse, heving, mangler og forsinkelse og medfølgende mangels- eller forsinkelsesbeføyelser. Noen tvister er imidlertid i grenseland fordi de ikke direkte faller inn under husleieloven, men har så nær tilknytning til leieforholdet at det kan være nærliggende å anta at Husleietvistutvalget burde ha kompetanse i tvistene. Dette gjelder særlig erstatningstvister og pengekrav utover krav på husleie. Videre kan det oppstå tvister knyttet til gyldigheten av husleieavtalen som må løses etter alminnelige avtalerettslige prinsipper. Det kan også stilles spørsmål om det har betydning for saken at tvisten er en av mange uenigheter mellom partene eller om det er en selvstendig sak.

### **6.2 Erstatningskrav fra utleier**

#### **6.2.1 Innledning**

Utleiers erstatningskrav er særlig aktuelt ved leietakers fraflytning fra boligen, eller i etterkant. Utleiers erstatningsadgang under leieforholdet reguleres av husll. §5-8, mens utleiers erstatningsadgang ved forsinkelse og mangel ved forsinket eller mangelfull tilbakelevering er regulert i husll. §10-3. Fokus vil i det følgende være på §10-3 ettersom de fleste erstatningskrav fra utleier fremmes etter at leieforholdet er opphørt.

---

<sup>48</sup> Punkt 6.4.

Erstatning på bakgrunn av at leietaker ikke stiller boligen til utleiers disposisjon på avtalt tidspunkt, eller på bakgrunn av at boligen er i dårligere stand enn avtalt, er hjemlet i denne bestemmelsen. Det er derfor ikke omtvistet at disse kravene faller inn under Husleietvistutvalgets kompetanse. Grensen for hvilke erstatningskrav som kan gjøres gjeldende følger av bestemmelsens tredje ledd:

«Utleieren kan kreve erstatning for annet tap som følge av leierens mislighold.»

Med mislighold menes mislighold av *leieavtalen*, slik at erstatningskrav som fremmes mot leietakeren uten å ha tilknytning til leieforholdet må avvises av Husleietvistutvalget.

Videre følger det av husll §1-7 at:

«Tap som følge av skade på person faller utenfor bestemmelsene om erstatningsansvar i loven her. For slikt tap og for tap som ikke er følge av mislighold, gjelder de alminnelige erstatningsregler.»

I dette ligger at utleier uansett kan fremme krav mot leietaker såfremt vilkårene for erstatning er oppfylt, men da etter alminnelige erstatningsregler. Da vil også hovedregelen være at disse sakene ikke kan behandles av Husleietvistutvalget. Grensen må trekkes mellom erstatningskrav etter *kontrakt* og erstatningskrav på annet grunnlag.

I dette avsnittet er kun utleiers erstatningskrav drøftet. Leietaker kan selvsagt også fremme erstatningskrav dersom det foreligger grunnlag for det. De fleste spørsmålene knyttet til Husleietvistutvalgets kompetanse kommer likevel ved vurderingen av utleiers erstatningskrav, slik at det er disse det er mest interessant å drøfte. En vurdering av utleiers erstatningskrav vil videre være eksemplifiserende for erstatningskravene fra leietaker.

Nedenfor gjennomgås noen utvalgte, særlig problematiske grenseområder.

### 6.2.2 Skade på utleiers innbo

En rekke utleieboliger inneholder innbo tilhørende utleier som leietaker kan disponere under leieforholdet. Skade på innbo er ikke direkte nevnt i husleieloven, men hva som følger med av innbo omtales ofte i partenes husleiekontrakt. Uavhengig av om det er omtalt i avtalen eller ikke, er det naturlig at innbo omfattes av avtaleforholdet ettersom leietaker så innboet da hun flyttet inn og må dermed være inneforstått med at innboet omfattes av leieavtalen. Dette innebærer at skader på innbo påført av leietaker medfører mislighold av leieavtalen på samme måte som annen skade på boligen.

Grensen for hva som kan omfattes av leieavtalen ligger i hva som kan anses som innbo. Hvis leietaker også får rett til å disponere utleiers bil, er dette klart utenfor. Noen eiendeler kan det være vanskeligere å si om faller innenfor grensen. En sykkel omfattes for eksempel ikke av en normalforståelse av innbo, men tyveri av sykkel vil som regel dekkes av disponentens innboforsikring. I slike tilfeller må det foretas en konkret vurdering av forholdet. Det vil for eksempel være mer naturlig å si at en sykkel medfølger leieforholdet hvis leieobjektet er et stort, fullmøblert gårdsbruk med stall og bod med en rekke bruksgjenstander, enn om leieobjektet er en liten leilighet uten annet innbo (utover sykkelen) enn hvitevarer.

### 6.2.3 Skade på eiendommen

Uansett hvor den avtalte boligen befinner seg, må leietaker ta seg over eller gjennom et annet område for å komme seg til den. Hvis leieobjektet er en enebolig vil det typisk være en gårdsplass, mens det ved leie av en leilighet vil være gang, trapp, oppgang eller lignende. Hvis leietaker leier en hel enebolig, vil som regel gårdsplass, hage og lignende følge med leieobjektet og leietaker vil med mindre annet er avtalt ha tilsvarende vedlikeholdsansvar for dette område som for selve boligen.<sup>49</sup> Erstatning for eventuell skade på dette området vil dermed falle under erstatningsbestemmelsen i husll. §10-3. Spørsmålet er om situasjonen blir en annen dersom gårdsplass, hage og lignende ikke er nevnt i

---

<sup>49</sup> Se blant annet *Ellenes* (2004) side 150.

husleieavtalen eller uttrykkelig er unntatt som område leietaker ikke disponerer. Svaret må ligge i hvor stor tilknytning skadene har til leieforholdet. To saker om oljesøl kan være illustrerende.

I sak 2009/213 gjaldt et av spørsmålene oljesøl fra leietaker på belegningsstein utenfor boligen. Utleier, som var innklagde i saken, anførte at:

«oljeskaden på belegningssteinen er ikke et hendig uhell fra leierens side. Den skyldes at lekkasjen på bilen ikke ble reparert. Klageren har til tider parkert andre steder enn på anvist plass, slik at det er oljesøl flere steder som det ikke er gjort noe med.»

Her var det altså skade både på område som det var avtalt at leietakeren kunne disponere og på arealet som ikke var omfattet av avtalen. Husleietvistutvalget skar imidlertid alle oljesølskadene over én kam og uttalte:

Erstatningskravet for oljesøl har sterk tilknytning til leieforholdet, og kan derfor avgjøres av Husleietvistutvalget i forbindelse med andre omtvistede forhold i leieavtalen mellom partene. Leierne har ikke bestridt Husleietvistutvalgets formelle kompetanse til å avgjøre denne delen av kravet.

Selv om partene ikke har bestridt Husleietvistutvalgets formelle kompetanse, anser altså utvalget det nødvendig å kommentere det selv. Det kan altså virke som om Husleietvistutvalget ikke mener det er sikkert at det har kompetanse i slike tvister. At partene ikke bestred kompetansen og at saken inneholdt flere forskjellige krav var nok av betydning for at Husleietvistutvalget ikke gikk nærmere inn på spørsmålet. Både prosessøkonomiske hensyn, effektivitetshensyn og hensynet til partene tilsier at Husleietvistutvalget ikke selv bør ta initiativet til å utelukke et krav partene ønsker behandlet og dermed tvinge partene til nok en runde i domstolsapparatet.

I sak 2007/371, som hadde et tilsvarende faktum, gikk Husleietvistutvalget overhode ikke inn på spørsmålet om egen kompetanse. I denne saken hevdet utleier at leietaker hadde

parkert på eierens private parkeringsplass til tross for uttrykkelig forbud. Utleier anførte at leietakers bil lakk olje og at asfalten på parkeringsplassen ble ødelagt. Husleietvistutvalget går i denne saken direkte inn på hva som skal til for å godtgjøre et erstatningskrav.

Husleietvistutvalget ga ikke utleieren medhold i kravet, så det kan være av betydning, men det virker mer nærliggende å anta at Husleietvistutvalget ikke tvilte på egen kompetanse i tvisten.

Ingen av sakene ble anket, og ut ifra en vurdering av dette, virker det naturlig å si at tvister av denne art, i hvert fall i saker med flere tvister mellom partene, kan behandles av Husleietvistutvalget.

Et tilsvarende spørsmål må stilles i avtaleforholdene hvor leietaker leier en leilighet i et sameie eller borettslag. I de tilfellene hvor leietaker påfører skade på fellesarealene, vil erstatningskrav kunne fremmes for Husleietvistutvalget? Det er på det rene at sameiet eller borettslaget ikke kan fremme slike krav direkte mot leietakeren, men når utleieren har dekket sameiets eller borettslagets krav, står hun igjen med et erstatningskrav mot leietakeren.

Tilsvarende saker som oljesølsakene nevnt ovenfor, er ikke tilgjengelige i sameie- og borettslagstilfellene. Likheten til disse sakene er imidlertid stor. Særlig vil likheten være stor hvis inngangsdør eller oppgang er skadet. På den andre siden er nok kravet kommet utenfor hvis det gjelder skader på fellesarealer leietakeren i utgangspunktet ikke skal ha tilgang til, som en annen oppgang i bygget enn den som fører til boligen leieforholdet gjelder. Igjen vil det avgjørende være hvor nært tilknyttet erstatningskravet er leieforholdet.

#### 6.2.4 Skade på naboeiendom

Som en forlengelse av spørsmålet om skader leietaker har påført fellesareal i et sameie eller borettslag kan anses som mislighold av leiekontrakten, kan det stilles spørsmål om skader leietaker har påført naboeiendommen til utleier kan anses som slikt mislighold.



Utgangspunktet må her være at slike skader ikke kan anses som et mislighold av husleieavtalen ettersom naboeiendommen ikke er en del av leieobjektet. Dersom naboen fremmer krav på grunn av skadene mot leietaker, er det klart at det ikke er et husleierettslig forhold. Uklarhet kan oppstå dersom utleier velger å erstatte naboens tap, for eksempel fordi hun er ansvarlig etter naboettslige regler, og deretter krever regress fra leietakeren. Slike skader har som regel ingen tilknytning til leieavtalen og det vil ikke være nok å argumentere med at leietakeren ikke ville påført slike skader hvis hun *ikke* hadde hatt et leieforhold på naboeiendommen. Situasjoner som helt klart må anses for å være utenfor husleieforholdet har vi dersom leietaker for eksempel tar seg inn på naboeiendommen og da påfører skade. Hvis det skal være tale om at noen slike tvister skal anses som husleietvister, må det være etter en vurdering hvor sterk tilknytning til leieforholdet både med hensyn til hvor skaden er påført og hva slags skade det er snakk om, tilsier at det er det mest naturlige. I tilfellene hvor skadene har direkte tilknytning til leieobjektet, for eksempel at leietaker må krysse naboeiendommen for å komme til boligen, bør nok vurderingen være den samme som i tilfellene hvor leietaker har skadet gangen i en boligblokk på vei til sin leilighet, se punkt 6.2.3. Tilsvarende bør det nok også være hvis leietaker foretar seg noe på den leide eiendommen som medfører skade på naboeiendommen, for eksempel feller et tre som faller ned og skader eiendom tilhørende naboen. Særlig vil det være aktuelt dersom leietaker har felt treet uten samtykke fra utleier. Et lignende tilfelle vil være hvis det, grunnet manglende vedlikehold fra leietakers side, faller for eksempel taksten fra boligen og skader naboeiendommen. Etter disse eksemplene, kan det virke naturlig å si at i de tilfellene skadene på naboeiendommen er et resultat av et mislighold av leieavtalen, vil det være nærliggende å anse krav om erstatning for disse skadene som et husleierettslig erstatningskrav. Dette passer også godt med ordlyden i husll. §1-7 om at «tap som ikke er følge av mislighold» omfattes av de alminnelige erstatningsreglene.<sup>50</sup> Man bør derfor være forsiktig med å trekke dette lenger ettersom det foreløpig ikke finnes avgjørelser fra Husleietvistutvalget som sier noe nærmere om spørsmålet, og ettersom det heller ikke er diskutert i teorien.

---

<sup>50</sup> Grensen er ikke veldig skarp, se *Hagstrøm* (2003) side 450flg.

### 6.2.5 Skade på husrom oppstått etter opphør av husleiekontrakt

I visse tilfeller er situasjonen slik at leieforholdet egentlig har opphørt, men leietaker disponerer fortsatt boligen. Dette kan typisk skje hvis en oppsigelse eller heving har trådt i kraft, men leietaker ikke har flyttet og fravikelse ennå ikke er gjennomført. Leietaker har med dette misligholdt pliktene sine etter leieavtalen. Det kan argumenteres med at det da egentlig ikke eksisterer et leieforhold mellom partene og at eventuelle skader som leietaker påfører boligen dermed ikke er å anse som mislighold av husleieavtalen. Denne argumentasjonen kan imidlertid ikke føre frem når man sammenholder tilfellet med husll. §10-3 første ledd. Bestemmelsen sier at:

«Stilles ikke husrommet til utleierens disposisjon en dagen leieforholdet er opphørt, kan utleieren kreve vederlag tilsvarende avtalt leie inntil leierens bruk opphører.»

Vi snakker ikke om en forlengelse av husleieavtalen i normal forstand, men visse plikter etter avtaleforholdet består altså likevel. Forskjellen er at forpliktelsene nå vil medføre erstatningsplikt for leietaker fremfor at leietaker har plikt til å betale husleie. I en forlengelse av dette vil det være naturlig å si at skader påført boligen i denne perioden er å anse som et mislighold av husleieavtalen, som nye mislighold i en misligholdssituasjon. Tilknytningen til det opprinnelige husleieforholdet er så sterk at Husleietvistutvalget må kunne sies å ha kompetanse i denne typen tvister.

Situasjonen vil kanskje være noe annerledes dersom leietaker faktisk har flyttet fra boligen eller tvangsfravikelse skjer og leietaker kommer tilbake og skader boligen. Eksempelet virker trolig teoretisk, men situasjonen kan oppstå for eksempel etter en tvangsfravikelse hvor leietaker skal få adgang til boligen på et senere tidspunkt for å hente tingene sine. Hvis leietaker benytter denne adgangen til å bortta utleiers innbo eller skade boligen, er det vanskelig å si at dette er et mislighold av leieavtalen; leieforholdet er rettslig og faktisk opphørt. Man kan selvsagt argumentere med at leietakers adgang har sterk tilknytning til det opprinnelige husleieforholdet, men når en grense skal settes et sted, vil det være hensiktsmessig og ryddigst å sette den her.

### 6.2.6 Tyveri/underslag

Leietaker besitter en særegen adgang til utleiers gjenstander som står i den leide boligen, og følgelig kan uredelige leietakere med letthet ta med seg gjenstander fra den leide boligen. I slike tilfeller anmelder ofte utleier leietaker.

I sak 2008/278 hevdet utleier at leietakerne hadde stjålet hennes møbler. Utleier hadde anmeldt leietakerne for tyveriet, men saken var blitt henlagt. Leietakerne hevdet at tvisten ikke kunne behandles av Husleietvistutvalget ettersom den var blitt henlagt av påtalemyndighetene. Til dette uttalte Husleietvistutvalget:

«Om påtalemyndigheten har besluttet å henlegge en anmeldelse vedrørende saken og dermed ikke forfølge forholdet strafferettslig, medfører ikke at klageren ikke kan velge å forfølge saken sivilrettslig ved klage til Husleietvistutvalget med krav om erstatning.»

Uttalelsen samsvarer med alminnelige strafferettslige og erstatningsrettslige prinsipper, nemlig at en erstatningssak kan føres uavhengig av om det føres en straffesak og uavhengig av utfallet av den.

### 6.3 Tvister om utbetaling av depositum og garanti

Etter husll. §§3-5 og 3-6 kan det avtales at leietaker må deponere et beløp eller stille garanti til sikkerhet for skyldig leie, skader på husrommet og andre krav som kan oppstå på bakgrunn av mislighold av leieavtalen. Poenget med depositum eller garanti er at utleier har en sikkerhet hvis leietaker enten er betalingsudyktig eller betalingsu villig. Både kontohavende banker og garantistillende personer eller organisasjoner stiller ofte krav om at det må forligge dom for at depositum eller garanti skal utbetales. Dette er typisk i tilfellene hvor kravet er omtvistet og som regel i tilfeller med krav på annet enn skyldig leie, eventuelt i tilfellene hvor leietaker hevder å ha et motkrav mot utleier. Kontohavende banker og garantistillere vil imidlertid ikke være parter i en husleieavtale. Dermed vil kontohavende banker og garantistillere ikke kunne klages inn for Husleietvistutvalget, selv om depositum og garanti direkte omtales i husleieloven.

## 6.4 Rene pengekrav og krav på renter

En rekke pengekrav kan springe ut av et leieforhold. For det første er det selvfølgelig utleiers krav på husleie, jfr. husll. §§3-1 og 3-2. For det andre kan leietaker ha krav på vederlag for forbedringer hun har gjort på boligen, jfr. §10-5 eller erstatning for mangler i boligen eller forsinket overtakelse, jfr. §2-13. For det tredje kan utleier ha krav på erstatning for mangler i boligen eller ved leietakers forsinkede fraflytning, jfr. §10-3. At slike krav kan fremmes for Husleietvistutvalget er klart. Krav som ikke følger av husleieloven, for eksempel krav med grunnlag i andre avtaler mellom partene, faller derimot i utgangspunktet utenfor. Oversikten over ulike erstatningskrav i avsnitt 6.2 kan være med på å gi en oversikt over hvor grensen går.

Det er imidlertid ikke være noe i veien for at Husleietvistutvalget vurderer *realiteten* av et pengekrav etter husleieloven og eventuelt om *størrelsen* på det er riktig. Dersom partene i et husleieforhold for eksempel er uenige om en faktura for utført håndverkerarbeid som utleier fremlegger som dokumentasjon for krav på erstatning er riktig, vil Husleietvistutvalget kunne behandle spørsmålet prejudisielt. En del utleiere ønsker ofte at saken skal kunne tas til forliksrådet fordi det der kan gis uteblivelsesdom. Såfremt pengekravet har bakgrunn i et husleieforhold, vil utleier imidlertid være tvunget til å ta tvisten til Husleietvistutvalget, jfr. husll. §12-5 annet ledd.

En særskilt type pengekrav det er interessant å se nærmere på, er krav på renter. Hverken husleieloven eller HTU-forskriften hjemler krav på renter, og spørsmålet blir følgende om Husleietvistutvalget har kompetanse til å behandle krav på rente fra en av partene. For enkelhetsskyld forholder vi oss til rente etter forsinkelsesrenteloven i det følgende.

I tilfellene hvor en av partene skylder den andre parten penger, og forutsatt at kravet er forfalt, har kreditorparten etter alminnelige pengekravsrettslige prinsipper krav på forsinkelsesrente. Krav på renter for disse kravene, vil være aksessoriske, altså krav som følger av andre krav. I Husleietvistutvalgets «Klageskjema», et forslag til en klage som med enkelhet kan benyttes av personer uten juridisk kompetanse, er det under

påstandspunktet laget stiplede linjer hvor krav kan fylles inn, med etterfølgende: «+rente etter loven» og etter «sakskostnader»: «+rente etter loven fra oppfyllelsesdato til betaling skjer».<sup>51</sup> Husleietvistutvalget antar således at utvalget kan behandle forsinkelsesrentekravene. Dette samsvarer for øvrig godt med tankene bak Husleietvistutvalget. Hvis partene sitter igjen med dårligere rettigheter når saken behandles av Husleietvistutvalget enn når den behandles i forliksrådet eller i tingretten, er mye av begrunnelsen for Husleietvistutvalgets opprettelse forfeilet.

Hvis krav på renter er den eneste tvisten mellom partene, kan situasjonen imidlertid bli en annen. En slik situasjon vil oppstå når hovedkravet er betalt, men motparten enten bestrider eller rett og slett kun har latt være å betale rentekravet. Utgangspunktet er at Husleietvistutvalget enten kan eller ikke kan behandle en type tvist, men at vi står overfor et rent pengekrav blir enda tydeligere i de tilfellene hvor et slikt krav er den eneste tvisten. I tillegg har prosessøkonomiske hensyn større vekt i saker hvor det er flere krav og i hvert fall noen av dem klart faller inn under Husleietvistutvalgets kompetanse.

I sak 2008/463 blir spørsmålene drøftet. Saken gjaldt krav på manglende husleie. Leietaker hadde imidlertid betalt inn all manglende husleie før saken kom opp for Husleietvistutvalget. Kravet som stod igjen til behandling, var krav på renter, utenrettslige inndrivelseskostnader og sakskostnader. HTU uttalte:

«Ikke noe av kravet gjelder husleie. Husleietvistutvalget er i tvil om egen formell kompetanse i denne saken, idet utgangspunktet for klagen bare er et rent pengekrav, nemlig manglende innbetaling av forsinkelsesrente på forsinket husleieinnbetaling i mindre enn to måneder. Det kan anføres at vurderingen av selve kravet ikke hører hjemme i husleielovgivningen, men i pengekravsretten, forsinkelsesrenteloven og inkassoforskriften. Av prosessøkonomiske grunner velger Husleietvistutvalget å behandle saken, da det vil medføre ytterligere kostnader for partene dersom saken blir avvist fra behandling og klageren bringer den inn for forliksrådet.»

---

<sup>51</sup> Skjemaet finnes på Husleietvistutvalgets nettsider.

Tanken i saken så ut til å være at Husleietvistutvalget mente å *ikke* ha kompetanse når dette kravet *står alene* ettersom kravet da ikke lenger har særlig tilknytning til et husleieforhold. Når saken først var kommet inn for utvalget, og hadde ligget der i lengre tid i påvente av avgjørelse, var det likevel mer fornuftig å avgjøre kravet enn å oversende saken til forliksrådet og la partene vente enda lenger. Samtidig var det nok her av stor betydning at Husleietvistutvalget i stor grad behandlet slike saker, i sammenheng med andre krav. Dermed var tvisteløserne godt kjent med problemstillingene og ville ha et godt utgangspunkt til å komme med riktig avgjørelse.

## 6.5 Ugyldige avtaledisposisjoner

Som beskrevet i punkt 4 ovenfor, er det et vilkår for at Husleietvistutvalget skal ha kompetanse i en tvist, at det er inngått en gyldig husleieavtale. Spørsmålet i dette avsnittet er om Husleietvistutvalget kompetanse til å behandle tvister hvor spørsmålet er om husleieavtalen er gyldig. Hverken HTU-forskriften eller husleieloven nevner ugyldige avtaler, men hele husleieloven er bygget på forutsetningen om at det foreligger en gyldig avtale.<sup>52</sup> Første oppgave for tvisteløseren i husleietvister er imidlertid alltid å undersøke om det foreligger en gyldig avtale; foreligger det ikke en gyldig avtale vil forholdet enten ikke kunne behandles av Husleietvistutvalget, eller så må tvisteløseren se om avtalen kan fylles ut eller erstattes med bestemmelser fra husleieloven. Det vil være unaturlig å si at Husleietvistutvalget ikke har kompetanse i en sak hvor det eneste spørsmålet er om en husleieavtale er gyldig eller ikke, når Husleietvistutvalget behandler dette spørsmålet i alle saker som er inne til behandling for utvalget.

En slik sak er i skrivende stund inne til behandling i Husleietvistutvalget. Saken gjelder leietakers oppsigelse av et leieforhold. En representant for leietaker informerte utleier om at leietaker, som var en eldre kvinne, ikke var ved sine fulle fem da hun ga utleier sin oppsigelse. Representanten viste blant annet til at leietakeren ikke hadde noe annet sted å

---

<sup>52</sup> For eksempel §1-1 om at loven gjelder husleieavtaler, §1-2 om at husleieloven ikke fravikes til ugunst for leietakeren i husleieavtalen og §1-4 om avtaleformen.

bo eller noen videre plan for hva hvor hun hadde tenkt å gjøre av seg. Saken ble brakt inn for Husleietvistutvalget, men utleiers advokat mente saken måtte overføres til forliksrådet ettersom tvisten ikke var husleierettslig, men avtalerettslig. Husleietvistutvalget avviste ikke saken med begrunnelse i at tvisten var direkte tilknyttet et husleieforhold og at de avtalerettslige prinsippene ligger som bakgrunn for husleieloven. I tillegg hadde det betydning at leietaker fortsatt bodde i boligen ettersom avgjørelser i saken vil få direkte betydning for husleieforholdet.

## **7 Avsluttende bemerkninger**

Gjennom oppgaven er det vist til flere eksempler hvor Husleietvistutvalget avgjør spørsmål som ikke faller direkte under HTU-forskriften §1. Vi kan dele disse tilfellene inn i to grupper. For det første har vi tvister som ikke direkte omfattes av husleieloven, som erstatningskrav for skader som ikke er på leieobjektet, pengekrav og spørsmål om ugyldige avtaledisposisjoner. For det andre har vi tvister hvor det oppstår usikkerhet rundt om det foreligger et avtaleforhold, for eksempel skade på husrommet etter avsluttet leieforhold.

I flere av disse tilfellene er det i oppgaven vist til at Husleietvistutvalget har valgt å avgjøre kravene, i noen av sakene med usikkerhet rundt egen kompetanse. Mine vurderinger har også vært at det er fornuftig at Husleietvistutvalget har valgt å avgjøre kravene. I noen av tilfellene har dette i utgangspunktet vært fordi det er mange tvister mellom partene, og at det ville vært prosesskapende og lite hensiktsmessig å tvinge partene til å fremme deler av sakene til to forskjellige instanser. I andre tilfeller er det mer riktig å se det slik at spørsmålet har nær tilknytning til husleieforholdet og løses på bakgrunn av husleierettslige prinsipper. I disse tilfellene ville det medført usikkerhet for partene dersom Husleietvistutvalget ikke behandlet tvistene, samtidig som Husleietvistutvalget er det tvisteløsningsorganet som har best kompetanse i slike tvister. For at formålet om en enkel og forutsigbar prosess som selv privatpersoner forstår skal oppnås i husleietvistene, kan det tenkes at dette bør avklares hvor langt Husleietvistutvalget kan gå og videre fastsette disse

grensene i HTU-forskriften. Det kan blant annet være hensiktsmessig å klargjøre at også krav i *tilknytning* til et husleieforhold omfattes. I tillegg kan det være naturlig å vurdere om husleieavtale etter husleieloven tolkes som *rettsforhold* slik at lignende forhold omfattes.



## 8 Referanser

### Lov- og forarbeidsregister

*Borettslagsloven*, Lov om burettslag av 06. juni 2003 nr. 39

*Domstolsloven*, Lov om domstolene av 13. august 1915 nr. 5

*Eierseksjonsloven*, Lov om eierseksjoner av 23. mai nr. 31

*Ekteskapsloven*, Lov om ekteskap av 04.07.1991 nr. 47

*Forsinkelsesrenteloven*, Lov om rente ved forsinket betaling mm. av 17. desember 1976 nr. 100

*Husleieloven*, Lov om husleieavtaler av 26. mars 1999 nr. 17

*Håndverkertjenesteloven*, Lov om håndverkertjenester mm. for forbrukere av 16. juni 1989 nr. 63

*Skadeerstatningsloven*, Lov om skadeerstatning av 13. juni 1969 nr. 26

*Tvangsfullbyrdelsesloven*, Lov om tvangsfullbyrdelse av 26. juni 1992 nr. 86

*Twistemålsloven*, Lov om rettergangsmåten for tvistemål av 13. august 1915 nr. 6

*Twisteloven*, Lov om mekling og rettergang i sivile saker av 17. juni 2005 nr. 90

*Vergemålsloven*, Lov om vergemål for umyndige av 22. april 1927 nr. 3

*HTU-forskriften*, Forskrift om husleietvistutvalget, Oslo, Akershus, Bergen og Trondheim av 28. september 2000 nr. 1020.

NOU 1993 nr. 4 *Lov om husleieavtaler*

Ot.prp. 82 (1997-1998) *Lov om husleieavtaler*

### Avgjørelsesregister

Høyesterettsavgjørelser:

Rt. 1965 s. 1199

Rt. 1973 s. 766

Underrettsavgjørelser (Oslo tingrett og Borgarting lagmannsrett):

TOSLO-2001-9766

TOSLO-2002-11812  
TOSLO-2006-79202  
TOSLO-2007-164414  
TOSLO-2010-31234

LB-2003-1951  
LB-2003-14058

Avgjørelser fra Husleietvistutvalget:

HTU-sak 2007/225  
HTU-sak 2007/240  
HTU-sak 2007/371  
HTU-sak 2008/08  
HTU-sak 2008/14  
HTU-sak 2008/278  
HTU-sak 2008/463  
HTU-sak 2009/213  
HTU-sak 2009/248  
HTU-sak 2009/306  
HTU-sak 2009/334

### Litteratur

Boe, Erik (1996): *Innføring i juss, Juridisk tenkning og rettskildelære*, Oslo, Universitetsforlaget

Eckhoff, Torstein (2001): *Rettskildelære, 5. Utgave ved Jan E. Helgesen*, Oslo, Universitetsforlaget

Ellenes, Sverre og Line A. Parelius (2004): *Husleieavtaler*, Oslo, Fagbokforlaget

Gram, Jens (1931): *Norsk husleierett*, Oslo, Nationaltrykkeriet

Hagstrøm, Viggo (2003): *Obligasjonsrett*, Oslo, Universitetsforlaget

Knoff, Richard H (2003): *Evaluering av Husleietvistutvalget – rapport for kommunal- og regionaldepartementet*, Oslo

Kobbe, Harald S, Henriette Løken Berle og Anders Pind (2000): *Kobbes kommentarer til husleieloven*, Oslo, Cappelen Akademisk Forlag

Lilleholt, Kåre (1986): *Personskifte i husleigeforhold*, Oslo, Universitetsforlaget

Robberstad, Anne: *Sivilprosess* (2009) Oslo, Fagbokforlaget

Skoghøy, Jens Edvin A. (2010): *Twisteløsning. Domstoler, søksmål, saksbehandling og bevis*. Oslo, Universitetsforlaget

Sørensen, Carl J. (1939): *Lov om Husleie*, Oslo, Aschehoug

Woxholt, Geir (2006): *Avtalerett*, Oslo, Gyldendal Akademisk

#### Aviser

*Aftenposten*, aften, 22.02.1988, s. 3: «Oslo byråd i dag».

*Dine Penger*. URL: <http://www.vg.no/dinepenger/artikkel.php?artid=10006899> [Lesedato: 21.05.2010]

*Dine Penger*. URL: <http://www.vg.no/dinepenger/artikkel.php?artid=10033727> [Lesedato: 13.10.2010]

*Verdens Gang*, 29.08.1950, s. 2: «Saksmengden øker».

### Diverse

Rundskriv H-24/01, *Tvisteløsning i takstnemnd, husleigenemnd eller husleietvistutval*

Husleietvistutvalgets hjemmesider: [www.htu.no](http://www.htu.no)

Årsberetning for Husleietvistutvalget 2007, URL:  
[http://htu.no/kunder/htu/cms.nsf/\\$all/3F00DDA3C8DE8BA8C1257401006B0BBA?open&qm=wcm\\_2,2,3,0](http://htu.no/kunder/htu/cms.nsf/$all/3F00DDA3C8DE8BA8C1257401006B0BBA?open&qm=wcm_2,2,3,0) [Lesedato: 22.11.2010]

Årsberetning for Husleietvistutvalget 2008, URL:  
[http://htu.no/kunder/htu/cms.nsf/\\$all/5E0417CD6B233468C1257555004ACBBD?open&qm=wcm\\_2,2,2,0](http://htu.no/kunder/htu/cms.nsf/$all/5E0417CD6B233468C1257555004ACBBD?open&qm=wcm_2,2,2,0) [Lesedato: 22.11.2010]

Årsberetning for Husleietvistutvalget 2009, URL:  
[http://htu.no/kunder/htu/cms.nsf/\\$all/68A00DEF369099AFC12576F20039F292?open&qm=wcm\\_2,2,1,0](http://htu.no/kunder/htu/cms.nsf/$all/68A00DEF369099AFC12576F20039F292?open&qm=wcm_2,2,1,0) [Lesedato: 22.11.2010]

